

# Varia

## REFORMA DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE BARCELONA EN MATERIA DE EDIFICACIÓN

(Aprobada por el Ayuntamiento el 14 de julio de 1942, y puesta en vigor a partir del día 20 del propio mes y año)

### CAPÍTULO XII

#### REGLAS GENERALES A QUE HA DE SUJETARSE LA NUEVA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

##### Sección primera

##### *Alineaciones y rasantes*

Art. 109. Toda obra que se construya de nuevo, así como las plantas que se añadan a edificios existentes, deberán sujetarse a las alineaciones oficiales acordadas por el Ayuntamiento. Además, toda obra nueva, deberá ajustarse a las rasantes oficiales. Se exceptúan de ambas obligaciones, las cercas provisionales.

En los edificios que, por razón de la zona de edificación donde radiquen, deban, o puedan, retirarse de la alineación oficial, se sujetarán a ésta, y a las rasantes que rijan, las cercas definitivas de sus solares.

En la construcción de vados, no se alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de fachada y acera.

Todo lo dispuesto en el presente artículo, se entiende siempre sin perjuicio del derecho de indemnización, en pro o en contra, del propietario, según haya de retroceder o avanzar para adaptar la construcción a la nueva línea, en los casos que ello proceda.

Art. 110. En los casos en que no existan alineaciones oficiales, el propietario interesado en construir, deberá someter previamente a aprobación del Ayuntamiento un proyecto completo de urbanización, debidamente relacionado con las existentes o aprobadas más próximas, que cumpla los requisitos de las disposiciones vigentes, en el que se indique el emplazamiento de la nueva construcción.

Si el Ayuntamiento estima aceptable el indicado proyecto, cuando menos por lo que se refiere a la zona inmediata al emplazamiento expresado, podrá aprobar provisionalmente dicha zona a los efectos de la concesión del permiso para efectuar la obra en cuestión, sin perjuicio de introducir luego, en el resto del proyecto, las modificaciones que estime oportunas, antes de aprobarlo definitivamente.

El repetido proyecto de urbanización, para ser completo, habrá de constar, al menos, de: memoria; plano topográfico general altimétrico del terreno, con indicación de las vías objeto del proyecto, de las que se

expresará, además, gráficamente, las alineaciones rectas y curvas de sus ejes, vértices, centros y puntos de tangencia, y, numéricamente, todos los datos de distancias, longitudes, cuerdas, flechas, ángulos etc., necesarios para su replanteo; perfiles longitudinales y transversales del terreno y de lo proyectado; planos y detalles de los servicios de alcantarillado, abastecimiento de agua, y establecimiento de aceras y alumbrado, cuyos servicios mínimos se consideran como indispensables, siendo, por tanto, su primer establecimiento, de cuenta del interesado.

Todo proyecto de urbanización que formule el propio Ayuntamiento, constará de análogos documentos.

Cuando existan alineaciones, pero no rasantes, será obligación del Ayuntamiento el estudio inmediato de estas últimas.

Transcurridos tres meses desde la presentación de un proyecto de urbanización sin recaer acuerdo del Ayuntamiento, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Arquitectura, en demanda de resolución. Igual podrá efectuar cuando se trate tan sólo de la fijación de rasantes.

Art. 111. Si algún particular o colectividad tratase de abrir, en terreno de su pertenencia y zona urbanizada, una o más calles o pasajes, ya sean estos últimos públicos o particulares, deberá someter a la sanción del Ayuntamiento el correspondiente proyecto, al cual tendrá que reunir las características expresadas en el artículo anterior, y componerse del mínimo de documentos en el mismo indicados. La anchura de dichos pasajes no podrá ser nunca inferior a 6 m., ni la altura de sus edificios superior a la que le corresponda por su anchura, considerados como calles, con las limitaciones que establecen los arts. 182, 183 y 184.

Se entiende por pasajes particulares, los espacios de terreno que sirvan de acceso a un grupo de viviendas, en disposición tal, que permita su pertenencia a distintas personas, constituyendo, por tanto, fincas independientes, las que tendrán, o podrán tener, en consecuencia, sobre dichos espacios de acceso, servidumbres de paso, luz, vistas y desagües, viniendo obligados sus propietarios a asociarse para la limpieza, iluminación y conservación de los mismos.

El establecimiento, conservación, iluminación y vigilancia de éstos pasajes particulares, estará a cargo de los propietarios o colectividades que los construyan; dispondrán de buen pavimento, con aceras de anchura no inferior a 0'60 m.; tendrán alcantarillado propio, y todas



sus embocaduras, en los puntos que encuentren los lindes de la propiedad o la vía pública, se cerrarán con verjas y puertas translúcidas de hierro, estableciéndose en las mismas un rótulo muy visible con la indicación «Pasaje particular».

Toda urbanización no sometida a sanción del Ayuntamiento, o ejecutada antes de su aprobación, deberá ser inutilizada, si así lo ordenara aquél, a menos que, por reunir las condiciones mínimas para ello indispensables, la aceptase como «Urbanización particular», en cuyo caso todas sus calles serán consideradas y tendrán la calidad de «Pasajes particulares», con las obligaciones, para sus dueños, antes enumeradas.

## Sección segunda

### Zonas de edificación

Art. 112. El actual término municipal de Barcelona, se considerará dividido en las siguientes zonas:

1.<sup>a</sup> Zona general, que está integrada por:

- A) Subzona residencial.
- B) Subzonas industriales.
- C) Subzonas mixtas.

2.<sup>a</sup> Zonas de alturas limitadas.

3.<sup>a</sup> Zona de casas aisladas.

4.<sup>a</sup> Zona montañosa.

5.<sup>a</sup> Zonas especiales.

Art. 113. La Zona general, queda comprendida dentro del perímetro que a continuación se indica:

Plaza de Antonio López, paseo de Colón, paseo Ascendente de Montjuich (primer trozo), calle del Conde del Asalto, paseo ascendente de Montjuich (segundo trozo), límite de los jardines de la Exposición, calle de Fra Juncosa, calles de Lérida, Marqués del Duero, plaza de España, avenida de José Antonio Primo de Rivera, calles de Méjico y San Fructuoso, calle en proyecto que envuelve los almacenes del Fomento de Obras y Construcciones, calle de Nuestra Señora de Port, calle límite del puerto Franco, término municipal de Hospitalet, calles de Sans, París, Juan Güell, Travesera de Las Corts y Las Corts, prolongación de la calle de Valdivia, calles de Valdivia, Tarragona, Anglesola, prolongación de Constanza, calle de Deu y Mata, carretera de Sarriá, calle Infanta Carlota Joaquina, plaza de Calvo Sotelo, avenida del Generalísimo Franco, calles de Calvet, Calaf y Santaló, vía Augusta, calle de Muntaner, plaza de la Bonanova, calles de San Gervasio de Cassolas, Wagner, Putxet, Zaragoza y Escipión, avenida de la República Argentina, calle de Craywinckel, paseo de San Gervasio, avenida de la República Argentina, calles de Bolívar y Balleser, avenida de la República Argentina, plaza de Fernando de Lesseps, calles Mayor de Gracia, Laureano Figuerola, San Salvador, Rabassa, Cardoner, Camélias, Cerdeña, Travesera de Gracia, Igualdad, Arzobispo Padre Claret y Concepción Arenal, números impares del paseo de Fabra y Puig hasta la calle de Cartellá, números pares del mismo paseo, calle de Concepción Arenal, prolongación de la calle de la Solidaridad, calle que sigue el trazado de la línea del ferrocarril del Norte hasta el límite de Barcelona, límite de Barcelona en dirección este hasta el proyectado ramal de

enlace de dicho ferrocarril del Norte con el ferrocarril de M. Z. A., este ramal de enlace, ferrocarril de M. Z. A., límite de Barcelona con Santa Coloma, calle de San Adrián, proyecto de ramal de enlace de las líneas del Interior y del Litoral del ferrocarril de M. Z. A. hasta su unión con el proyectado ramal a la estación de La Sagrera, este ramal, calle límite de la zona urbana del plano de ensanche de San Andrés y San Martín, prolongación de la calle de Enna, riera de Horta, Playa, paseo Nacional, límite de la zona marítima hasta el punto de partida.

Se considerará comprendida en la Zona general, como formando parte de la Subzona residencial, toda la amplitud de las calles que constituyen su perímetro, excepto si éstas lindan con zonas especiales, o con la montañosa, más una faja lateral de la zona contigua, de 28 m. de profundidad, contados desde la alineación general oficial de sus fachadas a dichas vías.

*Subzona residencial.* — La Subzona residencial es toda la comprendida en los límites de la Zona general, excluyendo las subzonas industriales y las Subzonas mixtas, que se detallan a continuación.

*Subzonas industriales.* — Las Subzonas industriales, corresponden a las siguientes delimitaciones:

*Subzonas industriales de San Martín.* — 1.<sup>a</sup> Calle de Caspe (segundo trozo), en su cruce con la de Castilla, dicha calle de Caspe, calle n.º 64 del plano Cerdá, calles de Llull, Maresma, Pujadas, General Manso, Pallars, Trabajo, Almogávares (segundo trozo), Provençals, Cristóbal de Moura, Espronceda, Ali-Bey (tercer trozo), Lope de Vega, Ausias March (segundo trozo), prolongación de la calle de Castilla hasta el punto de partida. 2.<sup>a</sup> Calle de Monturiol, cruce con la de Andrade, dicha calle de Monturiol, Consejo de Ciento (segundo trozo), Espronceda, Aragón (segundo trozo), Bach de Roda, Valencia (segundo trozo), Provençals, Mallorca (segundo trozo), Agricultura, Provenza (tercer trozo), General Manso, Rosellón (tercer trozo), Puigcerdá, Córcega (tercer trozo), calle n.º 64 del Plano Cerdá, calle de Andrade hasta el punto de partida.

*Subzona industrial del Pueblo Nuevo.* — Calles de Andrés Doria, a partir de la playa, Giner y Partagás, Pinzón, límite de la Estación de M. Z. A., calles de la Marquesa, Ocata, avenida del Marqués de Argentera, paseo de Circunvalación, calles de Wellington, Llull, Marina, Pujadas, Lepanto, Almogávares (primer trozo), Padilla (primer trozo), Sancho de Avila, Castillejos (primer trozo), Ali-Bey (segundo trozo), Dos de Mayo, Ausias March (segundo trozo), Luchana, Ali-Bey (segundo trozo), San Juan de Malta, Pedro IV, Navas de Tolosa, Almogávares, Espronceda, Pallars, Fluviá, Pujadas, Selva de Mar, Llull, Agricultura, Enna, Puigcerdá, Capellans, riera de Horta hasta la playa, punto de partida.

*Subzona industrial de San Andrés.* — Calle de San Adrián, desde el límite de Barcelona, línea del ferrocarril de M. Z. A., plaza de la Estación, calle que sigue sensiblemente el curso de la Acequia Condal, calle lin-



dante con el Parque de Artillería, Acequia Condal, término municipal de Santa Coloma de Gramanet hasta el punto de partida.

*Subzona industrial de la Bordeta.* — Riera Blanca, desde la calle de la Constitución hasta la calle de Sans, sigue por ésta y por la riera de Escuder hasta la calle de la Constitución, y por ésta hasta el punto de partida.

*Subzona industrial del Puerto Franco.* — Calle límite del Puerto Franco desde la calle de Nuestra Señora de Port, término municipal de Hospitalet, calle en proyecto paralela a la avenida de José Antonio Primo de Rivera, calle de Nuestra Señora de Port, calle de Lagasca, playa límite este de la C. A. M. P. S. A., ferrocarril M. Z. A., y calle de Nuestra Señora de Port hasta el punto de partida.

*Subzonas mixtas.* — Las Subzonas mixtas están comprendidas dentro de los siguientes límites:

*Subzona mixta de Sans.* — Calles de la Constitución desde la riera de Escuder, Gavá, Moyanes, Consejo de Ciento, Tarragona, Aragón, Vilamari, Consejo de Ciento, Viladomat, Rosellón, Urgel, París, Borrell, carretera de Sarriá, Travesera de Las Corts, Juan Güell, París, Sans, riera de Escuder hasta el punto de partida.

*Subzona mixta del Clot, Sagrera y San Andrés.* — Calles de Valencia a partir de Lepanto (segundo trozo), Lepanto, Travesera de Gracia, Igualdad, Arzobispo Padre Claret, Concepción Arenal hasta la calle de la Solidaridad, prolongación de ésta, calle que sigue el trazado de la línea del ferrocarril del Norte hasta el límite de Barcelona, límite de Barcelona en dirección este hasta el proyectado ramal de enlace de dicho ferrocarril del Norte con el ferrocarril de M. Z. A., ramal de enlace, ferrocarril de M. Z. A., Acequia Condal, plaza de la Estación, línea del ferrocarril de M. Z. A., ramal de enlace de las líneas del Interior y del Litoral del ferrocarril de M. Z. A. hasta su unión con el ramal que conduce a la estación de La Sagrera, este ramal, calle límite de la zona urbana del Plano de Ensanche de San Andrés y San Martín, prolongación de la calle de la Industria, calle n.º 64 del Plano Cerdá, Córcega (segundo trozo), Puigcerdá, Rosellón (tercer trozo), General Manso, Provenza (tercer trozo), Agricultura, Mallorca (segundo trozo), Provencals, Valencia (segundo trozo), Bach de Roda, Aragón (segundo trozo), Espronceda, Consejo de Ciento (segundo trozo), calle que sigue el trazado de la línea del ferrocarril de M. Z. A., calle del Cabañal, plaza de Font y Sagué, calles de la Acequia Condal, Aragón, Independencia, Valencia hasta el punto de partida.

Art. 114. Las zonas de alturas limitadas se hallan comprendidas entre el perímetro de la Zona general y el de la montañosa, en la parte no ocupada por las Zonas de casas aisladas ni especiales.

Se considerará comprendida en estas Zonas toda la amplitud de las calles que las circundan, excepto las que lindan con la Zona general, especiales, o con la montañosa, más una faja lateral a ellas, de la Zona contigua, de 28 m. de profundidad, contados desde la alineación general oficial de sus fachadas a dichas vías.

Dichas zonas son las siguientes:

*Zona de alturas limitadas de Gracia, Horta y San Andrés.* — Travesera de Gracia desde la calle de la Igualdad, calles de Cerdeña, Camélias, Cardoner, Rabassa, San Salvador, Laureano Figuerola, Mayor de Gracia, plaza de Fernando de Lesséps, avenida de la República Argentina, calles de Ballester y Bolívar, avenida de la República Argentina, paseo del Valle de Hebrón, calles de Gomis y Argentera, escaleras de acceso de la calle de la Farigola al pasaje de Nuestra Señora del Coll, pasaje de Nuestra Señora del Coll, bajada de Britz, calle de Verdi, Bajada de la Gloria, límite del Parque Güell, calles de la Montaña de San José y de Olot, límite del Parque Güell, carretera del Carmelo, carretera de Nuestra Señora del Coll, calles de Cristiá y Santuario, Camino viejo del Coll, Camino de Lourdes, Camino de los Angeles, Camino de San Ginés al Coll, paseo del Valle de Hebrón, paseo de Valldaura, calle de sesenta metros, calle D, en proyecto, que enlaza esta última calle con la que sigue el trazado de la línea del ferrocarril del Norte, calle que sigue el trazado de la línea del ferrocarril del Norte, prolongación de la calle de la Solidaridad, calle de Concepción Arenal, hasta el paseo de Fabra y Puig, números pares de este paseo hasta la calle de Cartellá, números impares del mismo paseo hasta la calle de Concepción Arenal, esta calle hasta su encuentro con la del Arzobispo Padre Claret, calle de la Igualdad hasta el punto de partida.

*Zona de alturas limitadas de San Gervasio.* — Calles de Escipión, Zaragoza, Putxet, Wagner, San Gervasio de Cassolas, plaza de la Bonanova, calles del Arrabal, Llusanés, calles en proyecto que enlazan, en forma de línea quebrada, la calle de Llusanés con la prolongación de la n.º 7 de la urbanización del Tibidabo, sigue por esta prolongación y calle n.º 7 hasta la avenida del Tibidabo, esta avenida, paseo Inglés, paseo de San Gervasio, calle de Craywinckel, avenida de la República Argentina hasta el punto de partida.

*Zona de alturas limitadas de Galvany.* — Plaza de la Bonanova, calle de Muntaner, vía Augusta, calles de Santaló, Calaf, Calvet, Juan Sebastián Bach, Canduxer, Modolell, Reina Victoria, Amigó, Raset, Vallmajor, Copérnico, Torras y Pujalt, Dalmases, Horacio, paseo de la Bonanova hasta el punto de partida.

*Zona de alturas limitadas de Sarriá.* — Calles de Eduardo Conde, Trinquete, Cruz, Pons y Serra, Camino de Buenavista, Camino de Can Carallen, paseo de Santa Eulalia, calle del General Vives, torrente del Matadero, torrente de Can Gardeñes, paseo de Castelar, Ferrocarril de Sarriá, calle de Castellnou, plaza de Equilaz, calle de Buigas, paseo de Dom Bosco, calle en proyecto que pasa por detrás de las cocheras de la Compañía de Tranvías hasta la calle de Eduardo Conde.

*Zona de alturas limitadas de Las Corts.* — Calle de Sans desde la calle de París, Riera Blanca, Travesera de Las Corts, calle de Collblanch, término municipal de Hospitalet, calles en proyecto que bordean el límite inferior de las manzanas situadas en la fachada sur del proyecto de prolongación de la avenida del Generalísimo Franco, límite del parque en proyecto, calles en pro-



yecto que bordean las manzanas del lado sur de la avenida del Generalísimo Franco, gran vía de Carlos III, prolongación de la calle de Valdivia, calle de Las Corts, Travesera de Las Corts, calle de Juan Güell, calle de París hasta el punto de partida.

*Zona de alturas limitadas de Montjuich.* — Calle de Méjico a partir de la Exposición, calle de San Fructuoso, calle proyectada en el linde sudeste de la finca Fomento de Obras y Construcciones, límite de la Exposición hasta el punto de partida.

*Zona de alturas limitadas de San Adrián.* — Riera de Horta desde el mar, prolongación de la calle de Enna, calle límite de la zona urbana del Plano de Ensanche de San Andrés y San Martín, ramal que desde la estación de La Sagrera se une al ramal de enlace de las líneas del Interior y del Litoral del ferrocarril de M. Z. A., este ramal, calle de San Adrián, límite de Barcelona, orilla del río hasta el mar.

Art. 115. La Zona de casas aisladas ocupa el sector que encierra los siguientes límites:

Calle n.º 15, en su cruce con la de Toquío, calle n.º 15, paseo de don Manuel Girona, calle de Eduardo Conde, calle en proyecto hasta el paseo de Dom Bosco, detrás de las cocheras de la Compañía de Tranvías, paseo de Dom Bosco, calle de Buigas, plaza de Eguilaz, prolongación de la calle de Castellnou, prolongación del paseo de don Manuel Girona, prolongación de la calle de Ganduxer, calles, abiertas unas y en proyecto otras, que limitan, por la parte superior, las manzanas del lado norte de la avenida del Generalísimo Franco, entre dicha calle de Ganduxer y el punto de partida.

Con las excepciones indicadas en los arts. 113 y 114, los anteriores límites se suponen pasan por los ejes de las calles que se mencionan.

Art. 116. La Zona montañosa, viene fijada por el siguiente perímetro:

Camino de Finestrelles, desde el término municipal de Esplugas, avenida de Pearson, calle de Montevideo, camino de Buenavista, camino de Can Caralleu, paseo de Santa Eulalia, calles del General Vives, Martorell y Peña, prolongación de esta última hasta la calle de Pomaret, calles de Pomaret, Tarré, Iradier, Benedetti y Bellesguard, prolongación de la calle n.º 7, que pasa frente al Cementerio de San Gervasio, calle n.º 7, avenida del Tibidabo, paseo Inglés, paseo del Valle de Hebrón, barranco de los Penitentes, calles de los Penitentes y Navata, carretera de San Cugat, paseo del Valle de Hebrón, paseo de Valldaura, calle de 60 m., en proyecto, calle D, en proyecto, que enlaza esta última calle con la que sigue el trazado de la línea del ferrocarril del Norte, calle que sigue el trazado de la línea del ferrocarril del Norte hasta el término municipal de Moncada, sigue por este término municipal y por el proyectado ramal de enlace del ferrocarril del Norte con el ferrocarril de M. Z. A., término municipal de Santa Coloma de Gramanet, término municipal de Moncada, sigue por el término municipal de Barcelona con los pueblos limítrofes por la parte de montaña, hasta el punto de partida.

En esta Zona se incluye la montaña de Montjuich, dentro de los siguientes límites: calle de Nuestra Señora de Port, desde el ferrocarril de M. Z. A., calle

en proyecto, próxima al Fomento de Obras y Construcciones, otra calle en proyecto que, partiendo de esta última, se dirige al límite de la Exposición, límite de la Exposición, paseo ascendente de Montjuich (segundo trozo), calle del Conde del Asalto, paseo ascendente de Montjuich (primer trozo), paseo de Colón, ferrocarril de M. Z. A., hasta el punto de partida.

Con las excepciones mencionadas en los arts. 113 y 114, los expresados perímetros se supone coinciden con el eje de las calles que se citan.

Art. 117. Cada una de las Zonas especiales establecidas, o que se establezcan, por obedecer a características individuales específicas, serán objeto de reglamentación propia, la que fijará también su delimitación. Dichas reglamentaciones se considerarán, a todos los efectos legales, como apéndices a estas Ordenanzas.

Las Zonas especiales a considerar en la fecha de aprobación de estas Ordenanzas son las siguientes:

*Zona especial de Pedralbes.* — Carretera de Cornellá a Fogás de Tordera, en el punto más próximo al límite del término municipal de Esplugas, límite del término municipal de Esplugas, camino de Finestrelles, avenida de Pearson, calles de Montevideo, Pons y Serra, Triquete y Eduardo Conde, paseo de don Manuel Girona, calles n.º 15, Toquío y Fernando Primo de Rivera, calles, abiertas unas y en proyecto otras, que limitan, por la parte superior, las manzanas del lado norte de la avenida del Generalísimo Franco, límite del término municipal de Hospitalet, y límite del término municipal de Esplugas, hasta el punto de partida. Esta zona se regulará por las disposiciones de la de casas aisladas, con la obligación de separar, además, los edificios de la línea de fachada, cantidades comprendidas entre 4 y 10 m., de acuerdo, para cada manzana, con los planos de urbanización aprobados el 21 de junio de 1930.

*Zona especial de la Bonanova.* — Calles del General Vives (desde el torrente del Matadero), Martorell y Peña, su prolongación hasta la calle de Pomaret, calles de Pomaret, Tarré, Iradier, Benedetti y Bellesguard, prolongación de la calle n.º 7, calles que enlazan, en forma de línea quebrada, la prolongación de la calle n.º 7 con la de Llusanés, esta calle, calle del Arrabal, plaza de la Bonanova, paseo de la Bonanova, calles de Horacio, Dalmases, Torras y Pujalt, Copérnico, Vallmajor, Raset, Amigó, Reina Victoria, Modolell y Ganduxer, prolongación del paseo de Manuel Girona, prolongación de la calle de Castellnou, esta calle, ferrocarril de Sarriá, paseo de Castellar, torrente de Can Gardeñes, y torrente del Matadero, hasta el punto de partida. A esta Zona le es de aplicación el acuerdo del Pleno municipal de fecha 22 de febrero de 1941.

*Zona especial de la avenida del Generalísimo Franco.* — Comprende todas las manzanas con fachada a dicha avenida, situadas dentro del perímetro siguiente: Carretera de Cornellá a Fogás de Tordera, en su cruce con el límite del término municipal de Esplugas, sigue por este límite y por las calles en proyecto que bordean el límite inferior de las manzanas situadas en la fachada sur del proyecto de prolongación de la avenida del Generalísimo Franco, límite del Parque en pro-



yecto, calles en proyecto, que bordean las manzanas, del lado sur, de la avenida del Generalísimo Franco, gran vía de Carlos III, prolongación de la calle de Valdivia, calles de Valdivia, Tarragona y Anglesola, prolongación de la de Constanza, calle de Deu y Mata, carretera de Sarriá, calle de la Infanta Carlota Joaquina, plaza de Calvo Sotelo, avenida del Generalísimo Franco, prolongación de la calle de Ganduxer, calles, abiertas unas y en proyecto otras, que limitan, por la parte superior, las manzanas del lado norte de la avenida del Generalísimo Franco, entre dicha prolongación de la calle de Ganduxer y la carretera de Cornellá a Fogás de Tordera, de la que pasa al límite del término municipal de Esplugas, en el punto en que éste y aquélla se hallan más próximos, y límite del término municipal de Esplugas, hasta el punto de partida. A las manzanas comprendidas dentro de los anteriores límites, se aplicarán las normas aprobadas por acuerdo del Pleno municipal de 28 de septiembre de 1925. Para la manzana limitada por la calle de Agustina Zaragoza, carretera de Sarriá y calle de Anglesola, se aplican las normas de la Zona de alturas limitadas.

*Zona especial de los cerros del Coll y del Carmelo.* — Paseo del Valle de Hebrón, a partir de la calle de Gomis, riera de Jeceli, límite del Hospital militar, calle de Ana Piferrer, paseo del Valle de Hebrón, camino de San Ginés al Coll, camino de los Angeles, camino de Lourdes, camino Viejo del Coll, paseo de Nuestra Señora del Coll, plaza de Mons, calles de Nuestra Señora de los Reyes, San Camilo y Farigola, límite del Parque Güell, camino de Casa Mora, calles de Portell y Cristiá, carretera de Nuestra Señora del Coll, carretera del Carmelo, límite del Parque Güell, calles de Olot y Montaña de San José, límite del Parque Güell, bajada de la Gloria, calle de Verdi, bajada de Britz, pasaje de Nuestra Señora del Coll, escaleras de acceso de la calle de la Farigola al pasaje de Nuestra Señora del Coll, y calles de la Argentera y Gomis, hasta el punto de partida. A este recinto le serán de aplicación las normas especiales de la primera zona, de edificación aislada, de la Zona de Vallcarca, según acuerdo municipal de 16 de enero de 1926.

*Zona especial del Turó Park.* — Avenida del Generalísimo Franco, a partir de la calle de Calvet, calle de Ganduxer, calle del Compositor Bach, y calle de Calvet, hasta el punto de partida. A esta Zona se le aplicarán las normas de altura y profundidades edificables aprobadas por acuerdo municipal de 6 de julio de 1932.

*Zona especial de la calle de Balmes.* — Comprende ambos lados de la calle de Balmes, entre la avenida del General Mitre y el paseo de San Gervasio. Se regirá por las disposiciones contenidas en el acuerdo municipal de 22 de junio de 1932.

*Zona especial de Vallcarca.* — Plaza de Mons, paseo de Nuestra Señora del Coll, calles del Santuario y Portell, camino de Casa Mora, límite del Parque Güell, calles de la Farigola, San Camilo y Nuestra Señora de los Reyes, hasta el punto de partida. Para este grupo serán de aplicación las normas especiales

para la segunda zona mixta, de edificios aislados, o bien casas contiguas, de la Zona de Vallcarca, según el acuerdo antes citado de 16 de enero de 1926.

*Zona especial de los Penitentes.* — Barranco de los Penitentes, calles de los Penitentes y Navata, carretera de San Cugat, hasta la calle de Gutenberg, sigue por su prolongación hasta el paseo del Valle de Hebrón, calle de Ana Piferrer, límite del Hospital Militar y riera de Jeceli, hasta el punto de partida. A esta Zona le serán de aplicación las mismas normas que para la Zona especial de Vallcarca.

### Sección tercera

#### Alturas y otras dimensiones

Art. 118. Los edificios de la Zona general, podrán tener, en relación a la anchura de las calles en que estén emplazados, las alturas reguladoras máximas que se expresan en el siguiente cuadro, en el que también se indica el número tope de plantas que pueden comprenderse dentro de dichas alturas:

Ancho de la calle	Altura reguladora máxima	Plantas tope
De menos de 8 m. . . . .	11'05 m.	Planta baja y 2 pisos
De 8 m. a menos de 12.	14'10 m.	Planta baja y 3 pisos
De 12 m. a menos de 15.	17'35 m.	Planta baja y 4 pisos
De 15 m. a menos de 20.	20'60 m.	Planta baja y 5 pisos
De 20 m. a menos de 30.	23'85 m.	Planta baja y 6 pisos
De 30 m. en adelante . . .	27'10 m.	Planta baja y 7 pisos

La planta baja, podrá ser substituída por semisótano y entresuelo.

A las limitaciones de altura y número de plantas consignadas en el cuadro anterior, se establecen las tres excepciones siguientes:

1.<sup>a</sup> En las calles edificadas de antiguo, el número de plantas tope y, en consecuencia, la altura reguladora máxima correspondiente, se fijará, para cada trozo comprendido entre sus transversales, por el promedio, en números enteros por exceso, de las plantas que tengan los edificios existentes. Este cálculo se efectuará, para cada tramo de calle, al solicitarse la primera licencia a partir de la exposición al público de estas Ordenanzas, quedando inalterable en lo sucesivo. Sobre la altura reguladora máxima así obtenida, no se autorizarán las construcciones previstas en los apartados b y h del art. 128, distintas de las cajas de escalera.

2.<sup>a</sup> Cuando se trate de levantar un edificio entre dos existentes, que excedan de los límites de alturas y número de plantas fijados en el cuadro anterior, se tolerará la elevación hasta la altura y número de plantas del más bajo de los colindantes. Esta excepción se aplicará también cuando se trate de adicionar plantas a un edificio existente en análogas condiciones. En ambos casos, el exceso de altura que por tal concepto se autorice, se limitará a la parte correspondiente a las primeras crujías inmediatas a la fachada anterior, hasta la caja de escalera, no permitiéndose las construcciones que prevén los apartados b y h del art. 128, excepto cuando con ellas se produzca una mayor regularización de alturas con el edificio inmediatamente más bajo. Si fuera posible obtener la expresada regularización de alturas, mediante las construcciones que



acaban de mencionarse, partiendo de la altura reguladora máxima correspondiente a una planta menos, sería de esta última de la que fuera forzoso partir para obtener la repetida regularización.

3.ª Cuando un frente de manzana se halle casi todo él construido a menor altura de la fijada en el cuadro de este artículo, en forma tal que, con arreglo al número de plantas tope y altura reguladora máxima indicados en dicho cuadro, no quepa levantar sobre los edificios existentes una planta más, el Ayuntamiento podrá imponer como altura reguladora máxima de los que queden por construir, el promedio de las alturas de los edificios a ellos colindantes.

Art. 119. En las Zonas de alturas limitadas, de casas aisladas y montañosa, las alturas reguladoras máximas y número de plantas tope serán las siguientes:

Ancho de la calle	Altura reguladora máxima	Plantas tope
De menos de 11 m. . . .	11'05 m.	Planta baja y 2 pisos
De 11 m. a menos de 15. .	14'10 m.	Planta baja y 3 pisos
De 15 m. en adelante . .	17'35 m.	Planta baja y 4 pisos

En estas zonas, la planta baja también podrá substituirse por semisótano y entresuelo.

A estas limitaciones de altura y número de plantas, se establecen las tres mismas excepciones consignadas en el artículo anterior.

Art. 120. En la Zona de casas aisladas, los edificios podrán retirarse de la línea oficial, pero habrá de cumplirse, en cuanto a las cercas, lo dispuesto en el art. 109.

En dicha Zona de casas aisladas, tanto si el edificio se retira de la línea oficial, como si se construye en ella, deberá separarse del eje de cada una de las distintas medianeras un promedio de 3 m., sin que ningún punto de las paredes de fachada de dicho edificio pueda acercarse a menos de 2 m. de los indicados ejes.

Art. 121. En la Zona montañosa, los edificios deberán separarse de los ejes de las distintas medianeras las cantidades mínimas indicadas en el artículo anterior para la Zona de casas aisladas, y, además, un mínimo de 5 m. del eje de la calle, y de 2 m. de la línea oficial. En cuanto a las cercas, habrá de cumplirse lo dispuesto en el art. 109.

Art. 122. En los espacios libres regulados por los arts. 120 y 121 de las Zonas de alturas limitadas y montañosa, podrán efectuarse, no obstante, las siguientes construcciones:

a) Terrazas sin cubrir, de un metro máximo de elevación, rodeadas o no de barandas de un metro, a lo sumo, de altura; glorietas, miradores, balcones y otras construcciones levantadas sobre apoyos aislados que no formen cuerpos de edificio cerrados, ni tan sólo sea con vidrieras.

b) Las garitas para porteros, de una superficie máxima de 4 m<sup>2</sup>, y de una altura, también máxima, de 3 m.

c) Los locales compuestos de una sola planta, destinados a servicios secundarios, tales como porterías, lavaderos, garages, cuartos, etc., con los que se permitirá ocupar hasta una sexta parte de la superficie destinada a jardín, pasos laterales y espacio anterior, con un máximo, no obstante, de 80 m<sup>2</sup>, y sin que su altura total, desde el nivel del terreno hasta el arranque de la cubierta, pueda ser superior a 3'75 m., debiendo

emplazarse, forzosamente, en forma que disten más de 12 m. de las alineaciones oficiales.

d) Todo local edificado a un nivel inferior al de la rasante oficial de la calle, si se halla emplazado dentro de la faja comprendida entre la fachada anterior del edificio y sus prolongaciones, las medianeras y la alineación oficial, o a un nivel inferior al del terreno natural, si su situación es distinta de la antes indicada, con tal de que su cubierta no sobrepase, en ningún punto, más de 1 m. sobre dicha rasante, en el primer caso, y sobre el nivel natural del terreno, en el segundo.

e) Todo local edificado en substitución de tierras desmontadas, y cuya altura total no exceda de la parte maciza que correspondería al muro de contención de aquéllas, sin limitación de dimensiones en planta.

Art. 123. No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, en los solares situados en las Zonas de casas aisladas y montañas, así como en las especiales para las que rija la obligación de dejar espacios libres laterales (si no se dispone otra cosa en su reglamentación propia), adquiridos mediante escritura pública con anterioridad a la fecha en que comience la exposición al público del proyecto de zona correspondiente, que no tengan más de 8 m. de fachada, serán autorizadas edificaciones a toda su anchura. Los que, en iguales condiciones, excediendo de 8 m. de fachada, no lleguen a 9, sólo podrán edificarse 6 m. de anchura, equidistante de los ejes divisorios de los predios vecinos. Y por último, los, también en idénticas condiciones, comprendidos entre 9 y 18 m. de fachada, sólo podrán edificarse con una anchura igual a dos tercios del ancho del solar, quedando el resto dividido, por mitad, para pasos laterales, en toda su profundidad.

La excepción antedicha podrá utilizarse solamente por los propietarios de los solares que lo sean en el momento de comenzar la exposición al público del proyecto de zona correspondiente, y por sus herederos y legatarios, por durante un plazo de cinco años, a contar de la fecha de aprobación del expresado proyecto de zona.

Art. 124. En las Zonas general y de alturas limitadas, las alturas reguladoras máximas se contarán hasta encima de la línea de arranque de la cubierta, en la vertical de la cara interna de la pared de fachada, en la forma que a continuación se indica:

#### *Edificios con frente a una sola vía:*

a) Si la rasante de la calle, tomada en la alineación oficial, es tal, que la diferencia de niveles entre el centro de la fachada y el punto de cota más elevado de dicha rasante, en el trozo correspondiente a la mencionada fachada, es menor de 0'60 m., la altura reguladora máxima se tomará en el eje de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.

b) Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0'60 m., la mencionada altura se tomará a partir de 0'60 m. por debajo del punto de cota más elevado de la rasante, en la porción antes indicada. Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a diferencias de elevación de la altura reguladora máxima sobre la rasante de la acera, entre determinados puntos de la fachada, superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda.



*Edificios con frente a dos o más vías de igual anchura, formando esquina o chaflán:*

Si se proyecta dar a todo el edificio la misma altura, se operará, con el conjunto de las fachadas desarrolladas, como si fuera una sola, en igual forma que en el caso anterior.

Si, por el contrario, dada la rasante de las calles, se prefiere, o resulta obligado en méritos de lo establecido en el apartado anterior, dar al mismo alturas distintas, podrán considerarse subdivididas las fachadas en dos o más secciones, y operar con ellas independientemente, con arreglo a lo regulado en este artículo.

*Edificios con frente a dos o más vías, de igual o distintas anchuras, que no formen esquina ni chaflán:*

Si se pretende dar a todo el edificio una altura igual, ésta será el promedio de las que correspondan a las distintas fachadas, siempre que el exceso de altura que produzca en cualquiera de ellas no sea superior a 3 m. Si así fuera, habría de rebajarse la altura media a este límite máximo. Si, contrariamente, se determinase establecer alturas distintas, las que resultasen mayores, sólo podrán extenderse hasta donde encuentren planos inclinados a 45°, trazados por las rectas horizontales situadas en los paramentos exteriores de la alineación oficial de fachada, a las alturas reguladoras máximas, que correspondan a los otros frentes.

*Edificios con frente a dos o más vías de distinta anchura, formando esquina o chaflán:*

De querer dar al edificio una altura única, vendrá ésta determinada por la altura reguladora máxima correspondiente a la fachada a la vía de menor anchura, siempre que ésta, por razón de las rasantes de las calles, no produzca en ninguna fachada un exceso de altura superior a 3 m. Si así fuera, habría de rebajarse la altura media a este límite máximo. Si, contrariamente, se opta por la solución de dar al edificio alturas diversas, se permitirá que las alturas reguladoras máximas correspondientes a las calles de mayor ancho, puedan correrse por las calles más estrechas adyacentes, hasta una profundidad máxima del doble del ancho de estas últimas, a partir de la esquina o chaflán, sin exceder, empero, dicha medida, de 20 m. A partir de esta profundidad, se calcularán las alturas para el resto del edificio, como si se tratase de una construcción con frente tan sólo a la vía respectiva. Esto no obstante, las alturas más elevadas podrán extenderse hasta donde encuentren planos inclinados a 45°, trazados por rectas horizontales situadas, unas, en el paramento exterior de la alineación oficial del edificio, a la altura reguladora máxima que le corresponda, según la calle a que dé frente, y otras, a estas mismas alturas, en las líneas divisorias con los predios vecinos.

Art. 125. En la Zona de casas aisladas, cuando el edificio se sitúe en la alineación oficial, la altura reguladora máxima se aplicará, como se ha indicado en el artículo anterior para las Zonas general y de alturas limitadas, con relación a la rasante de la calle en la alineación oficial.

En la Zona montañosa, y en la Zona de casas aisladas cuando se retire el edificio de la alineación oficial, la altura máxima resultante, calculada de acuerdo con las indicadas disposiciones, se aplicará, a partir de la cota natural del terreno, en el punto de

cruce de las medianas de las dimensiones máximas, en planta, del edificio.

Art. 126. En las Zonas especiales, las alturas reguladoras máximas, se aplicarán de acuerdo con su reglamentación propia. De no fijarse en ella modo especial, se seguirá la pauta trazada para la zona que le sea más afín.

Art. 127. El ancho de la calle, a todos los efectos, se estimará en la suma de las distancias mínimas de los extremos del solar en la alineación oficial, al eje de la vía.

El espacio vial formado por chaflanes de calles, no se considerará nunca como plaza, ni influirá en el cálculo de la anchura de aquéllas.

Art. 128. Sobre la altura reguladora máxima, podrá elevarse tan sólo:

a) Las pendientes de la azotea que procedan de la altura reguladora máxima en fachada, hasta un máximo de elevación de 0'60 m. en el interior del edificio, así como, hasta esta misma altura, las de cualquier género de cubierta que arranque en aquel punto a un nivel inferior.

b) Un cuerpo de construcción, retirado 3 m. por lo menos de las alineaciones oficiales anteriores, o de vía pública, y posteriores, o de patio central de manzana, con altura de techo de 2'80 a 3'20 m. de luz y una cámara de aire, o desván, de 0'40 m., también de luz, en la parte baja, sin que pueda pasar de 1 m. en la parte más alta. Cuando el patio central de la manzana tenga una superficie mayor de 1,000 m<sup>2</sup>, dicho cuerpo no será necesario se retire de la indicada alineación posterior.

c) Las habitaciones destinadas a portería (que reúnan las condiciones de habitabilidad que se concretan en los correspondientes artículos de estas Ordenanzas), las cajas de escalera, torres, palomares, departamentos de servicio y la cubierta definitiva del edificio, siempre que todas estas construcciones queden comprendidas, incluso sus cubiertas, remates, molduras, cornisas y barandillas (excepto si estas últimas son de hierro y muy caladas), en el espacio limitado por dos superficies regladas, cuyas rectas generatrices resbalen por una línea horizontal común, mediana entre las alineaciones oficiales anteriores y posteriores, situada a 9'15 m. sobre la altura reguladora máxima, y, respectivamente, sobre las indicadas alineaciones oficiales, al nivel de la repetida altura reguladora máxima.

d) Los tubos de chimenea y ventilación, con sus remates, cuya altura y situación se sujetará a lo que se dispone en el art. 157.

e) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de patios interiores, que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima, pero no las que correspondan a los cuerpos de edificio regulados por los apartados b y c de este artículo, las que se atenderán a lo que en él se dispone.

f) Las separaciones entre azoteas, situadas directamente sobre la altura reguladora máxima, las que no podrán tener más de 1 m. de altura formado con material opaco, y 2 m. más con verja. Las que correspondan a los cuerpos de edificios regulados por los apartados b y c de este artículo, si bien su composición no podrá diferir de la que acaba de indicarse, se atenderán a lo que en dichos apartados se dispone.

g) Los armazones de hierro para los palomares



y anuncios, que podrán elevarse lo que el Ayuntamiento, en cada caso, estime conveniente.

h) Los remates de fachada de carácter exclusivamente decorativos, salvo que el Ayuntamiento los reputé abusivos, así como las mirandas, departamentos y cúpulas que, formando parte de las fachadas, se proyecten para facilitar la composición de las mismas, sobre todo en relación con las de los edificios vecinos, aunque se construyan con superficie cubierta utilizable en la primera crujía. La longitud total máxima, en fachada, de estos últimos elementos, corresponderá a la mitad del frente del edificio, y, su superficie, también a la mitad del espacio libre sobre el que se levanten. Esto no obstante, ninguna de estas construcciones podrá tener menos de 3 m. de fachada, ni los espacios libres que queden a sus lados serán menores de 2 m., no autorizándose ninguno de ellos en edificios de menos de 8 m. de frente, ni en calles que no lleguen a 10 m. de ancho.

Art. 129. En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianiles, sea cual fuera su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior, deberán decorarse, aunque sea sin relieves, en armonía con las fachadas, recayendo esta obligación en el propietario del edificio que la construya, debiendo consentir, el propietario vecino, la ejecución de dicha decoración.

Art. 130. La altura total de cada piso, o sea incluido el grueso del techo, no podrá ser inferior a 3'05 m., siendo imprescindible quede, a lo menos, una altura interior libre de 2'80 m. de luz.

Para las plantas bajas, regirá, en la zona general, la de 4 m., de luz (con la excepción permitida para los altillos) en las casas con frente a calles de 20 ó más metros, y la de 3'70 m. de luz para las restantes. En las otras zonas, la altura podrá reducirse a 3'30 m., pudiendo todas ellas tomarse desde un nivel de 60 cm., como máximo, inferior al de la rasante de la calle.

Art. 131. Se reputarán como plantas bajas, los locales cerrados, con techo horizontal, que tengan o puedan recibir plantas superiores, y cuyo pavimento se encuentre al nivel de la rasante de la acera, o'60 m. como máximo por debajo de ésta, en su punto más alto, o resulte ser el primero que se halle por encima de la misma, sin tener debajo un semisótano, pues en este último caso pasaría a ser un piso entresuelo.

Se estimarán como semisótanos, aquellos que, sin ser plantas bajas ni cubiertos, tengan la parte superior de su techo a un nivel de 1 m. o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera, frente a la fachada, y su suelo se halle a más de o'60 m. por debajo de la misma, en el mismo lugar.

Y, por último, se considerarán como sótanos, los que la parte superior de su techo no llegue a estar a un nivel de 1 m. por encima de la rasante de la acera.

En la Zona de casas aisladas, cuando en ellas se retire el edificio de la alineación oficial, y en la Zona montañosa, al objeto de la clasificación anterior, en vez de la rasante de la calle, se tomará el nivel del terreno que, no siendo exclusivamente patios de luces, quede alrededor del edificio.

Art. 132. Las plantas bajas, para ser habitables, deberán tener su pavimento elevado, por lo menos, o'20 m. sobre el terreno exterior, ya sea de la vía pú-

blica o corral, patio o jardín, y estar aisladas del terreno natural por una cámara de aire, a lo menos de o'30 m. de luz, o mediante un macizo impermeable, también de o'30 m. de espesor. Si reúnen estas condiciones, su altura interior podrá reducirse a 2'80 m.

Art. 133. Ninguna casa, destinada a vivienda, carecerá de desván, cuya altura no podrá ser menor de o'40 m. de luz, ni mayor de 1 m. cuando se trate de azoteas. Cuando la cubierta esté constituida por tejado, los desvanes no podrán destinarse a dormitorios, salas de estar, comedores o cocinas, si no estuviesen aislados, térmica e hidráulicamente, en la forma que se indica en este artículo, tengan, además, la altura mínima que se especifica en el art. 130 de estas Ordenanzas, y no infrinjan ninguno de sus demás artículos.

No obstante lo dicho anteriormente, la cámara de aire que constituye el desván, podrá suprimirse si se substituye por materiales adecuados que proporcionen un buen aislamiento térmico e hidráulico de los agentes atmosféricos. El detalle constructivo correspondiente, se representará minuciosamente en los planos de solicitud de permiso, viniendo además obligado, el arquitecto-director de la obra, a notificar, por escrito, al Servicio de Edificación del Ayuntamiento, con la antelación debida, la fecha en que se ejecutará, a fin de que éste pueda controlarlo debidamente. Los aislantes térmicos que se empleen serán, por sí solos, de una eficiencia y espesor tal, que su coeficiente de transmisión calorífica, por metro cuadrado y grado de diferencia entre las temperaturas interior y exterior, obtenido dividiendo su coeficiente de conductibilidad por su espesor, prestando de la corrección debida a la convección de las capas de aire con él en contacto, no sea superior de o'85, lo que deberá acreditarse mediante certificado de un laboratorio nacional oficial de ensayo de materiales. Las plantas, o porciones de las mismas, cubiertas con esta clase de materiales, devengarán derechos de permiso recargados en un 25 por 100.

Art. 134. Se tolerará la construcción de altillos en las plantas bajas que, una vez divididas, presenten, a lo menos, debajo y encima, una altura mínima de 2'50 m. de luz, tengan sus locales una cubicación de un 10 por 100 superior a la que establece el art. 164, y reúnan las demás condiciones exigidas para las distintas dependencias por los restantes artículos de estas Ordenanzas, sin que puedan tener entrada independiente de la del local a que pertenezcan, excepto los que se destinen a Portería. Estos entresuelos interiores y altillos, distarán, al menos, 3 m. de las fachadas, exceptuándose tan sólo de esta condición los que se construyan con fines exclusivamente industriales, en los cuales, cuando la parte alta no esté destinada a habitación o industria, sino solamente a depósito o almacenamiento de materiales, no será preciso se atenga, dicha parte superior, a la altura mínima antes indicada. Estos altillos podrán ser destinados a habitación solamente en caso de tratarse de portería, pero no a viviendas de alquiler.

Art. 135. Queda permitida la construcción de sótanos, no habitables, con las siguientes condiciones:

1.ª Que reciban luz y ventilación directa por medio de las correspondientes lumbreras.

2.ª Que su altura mínima sea de 2 m. de luz, a contar desde el suelo hasta el punto más bajo del techo.



3.ª Que por la parte opuesta comuniquen con patio, calle o jardín, o con la parte superior del edificio por medio de un tubo-patio, o patinejo de ventilación, de 0'36 m<sup>2</sup> de sección mínima interior.

En ningún caso se permitirá destinarlos a viviendas.

Si, por necesidades industriales, se requiriesen condiciones especiales distintas de las enumeradas, podrá prescindirse de estas últimas, tomando el Ayuntamiento las oportunas garantías para el caso de desaparición de la referida industria.

Los semisótanos, podrán ser habitables, cuando reúnan todas las condiciones requeridas para las plantas bajas, debiendo en este caso llegar, hasta su pavimento, los patios de luz y ventilación.

En los edificios emplazados en terrenos en que exista gran diferencia de nivel entre la acera de la calle, o parte anterior del edificio, y la posterior, o interior del solar, podrá ser habitable la parte baja de aquél, aunque resulte sótano con relación a la calle o a la parte anterior, siempre que, considerada la fachada posterior como principal, y como rasante el nivel natural del terreno en ella, se observen, con relación a dichas fachadas y rasantes posteriores, para sus diversos locales, todas las demás prescripciones que se contienen en estas Ordenanzas, debiendo estar dotados de doble pared, con cámara de aire intermedia, en las partes que estén en contacto con las tierras, bajo el nivel de las mismas, tomándose, además, cuantas precauciones precisen para evitar puedan resultar húmedos.

#### Sección cuarta

##### *Fachadas y sus vuelos salientes*

Art. 136. Es libre la composición de las fachadas de edificios, excepto en los casos que radiquen en calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que rija un modelo especial como obligatorio, o en lugares donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico determinado, pudiendo exigirse, en todos estos casos, el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados.

Podrá, además, denegarse el permiso de edificación a los proyectos que constituyan un ataque a la urbanización o al buen gusto, o resulten extravagantes, ridículos o impropios del emplazamiento.

Art. 137. En la construcción de mesetas de balcones, miradores o tribunas, montantes, cornisas, aleros, saledizos, o cualquier otro cuerpo saliente sobre la alineación de fachada, que forme parte integrante de la composición del edificio, el máximo de salida no podrá exceder de la quinta parte de la distancia que separe dicha alineación del eje de la calle o plaza correspondiente al edificio.

Jamás será, empero, el vuelo mayor de 1'50 m. cuando su perímetro exterior esté limitado por una recta paralela a la alineación oficial, ni de 2 m. en los demás casos.

En calles de menos de 10 m. de anchura, las tribunas o miradores no podrán ocupar, en cada planta, más de la mitad de la longitud de la fachada.

Sin embargo, en los 4 primeros metros de altura de todo el edificio de la Zona general, emplazado en calles de 20 ó más metros de anchura, en los 3'70 m.

en los que radiquen en calles de menos de 20 m. de dicha zona, y en los 3'30 m. de las demás zonas, los salientes de fachada sólo podrán adelantar o retrasar, con respecto a la alineación oficial, como máximo, la vigésimaquinta parte de la distancia expresada en el artículo anterior, pero sin exceder jamás de la décima parte de la anchura de la acera, ni, en absoluto, de 0'40 m., y esto únicamente en cuanto afecte a la quinta parte de la longitud de fachada del edificio, excepto en cuanto a los zócalos, que podrán sobresalir en toda su longitud hasta 0'15 m.

Cuando la calle tenga desnivel, dichos 4, 3'70 ó 3'30 metros, se contarán desde el punto más alto de la rasante de la acera.

Art. 138. Las marquesinas, así como los aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales, se situarán siempre en forma que, ninguno de sus puntos, ni de los elementos que de ellos puedan pender, se hallen, en todo lugar, a menos de 2'50 m. de altura sobre la rasante de la acera al pie de la fachada. Su vuelo no excederá de ninguna de las siguientes dimensiones: de la quinta parte de la distancia que separe la fachada del edificio del eje de la calle o plaza a la que dé frente; de 1'50 m., si su perímetro exterior está limitado por una recta paralela a la fachada, y de 2 m. en los demás casos; del ancho mínimo de la acera frente a dichos elementos, menos 0'60 m. Cuando se trate de marquesinas, y éstas sean translúcidas, la única medida limitativa del vuelo será la indicada en último lugar, sin que dicho vuelo o saliente, a contar de la alineación de fachada, sea, no obstante, superior a 3 m. Si los repetidos elementos se situasen por sobre de las alturas indicadas en el art. 137, para cada zona, su vuelo se regulará exclusivamente por lo dispuesto en dicho artículo, sin perjuicio de que las marquesinas translúcidas puedan, en este caso, avanzar también hasta 0'60 m. del bordillo de la acera, con la limitación máxima de 3 m. antes establecida. Ninguno de estos elementos, si su vuelo es superior a 1 m., verterá las aguas a la vía pública.

Art. 139. Con independencia de los salientes que puedan existir en las fachadas, se ajustarán siempre a las alineaciones oficiales, sin avances ni retrocesos de clase alguna, los 5 cm. de paramento general de fachada, o pared de cerca de cada finca, contiguos a sus vecinos. Sólo podrá dejar de cumplirse este requisito, para dar lugar a la formación de zócalos en los 2 primeros metros de altura y al establecimiento de cornisas y molduras horizontales. Si dos o más edificios se compusiesen formando un solo bloque, con fachada unificada, bastará se cumpla este requisito en los extremos del conjunto que forme dicha fachada.

Art. 140. Para determinar la anchura de la calle, a todos los efectos de los artículos de estas Ordenanzas, se atenderá a la que corresponda según las líneas oficiales.

Si la calle tuviese anchura desigual, se estará a lo que dispone el art. 127.

La anchura de la calle se contará por metros enteros, despreciando las fracciones; de modo que, aun pasando, por ejemplo, de 8 m., sin llegar a 9, se reputará de 8 m.

A los efectos de los arts. 137, 138 y 139, si la fachada diera frente a dos vías, regirá la anchura respectiva.



Art. 141. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle, excepto cuando formen parte de un conjunto de urbanización aprobado por el Municipio.

Art. 142. Los guardacantones de las esquinas, se colocarán en terreno del propietario, salvo permiso del Ayuntamiento en contrario.

Art. 143. Todo cuerpo voladizo, cornisas, molduras, o filetes, tendrán siempre la inclinación necesaria para que no pueda el agua estancarse en ellos.

Art. 144. Las aristas de las ventanas y balcones, no podrán acercarse a menos de 0'40 m. del eje de las paredes medianeras.

Los vuelos de los balcones y miradores, no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada, formando con ésta un ángulo de 45 grados.

Art. 145. Todo terreno o solar no edificado, que linde con una vía pública ya explanada, deberá, transcurridos dos años de abierta la calle, cerrarse con una cerca definitiva de piedra, ladrillo, mampostería, hormigón o hierro, o bien provisional de madera, tabique reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado, alambre o tela metálica. Las cercas definitivas podrán ser opacas en la Zona general, y habrán de tener 2 m. de altura mínima; pero en las restantes Zonas, no podrán tener más de 1 m. de altura de zócalo opaco, debiendo estar construido el resto, o sea lo que sobrepase de dicha altura, con verja. Las cercas provisionales, si son opacas, habrán también de tener, a lo menos, 2 m. de altura en la Zona general. Si, por el contrario, son translúcidas, su altura podrá limitarse a 1 m. Esto no obstante, el Ayuntamiento, en los lugares que lo crea conveniente, puede no autorizar cercas que no sean opacas, e incluso obligar a substituir las translúcidas, aunque tengan permiso concedido.

En caso de que la cerca sea un muro de contención, la parte opaca podrá alcanzar hasta 0'20 m. más alto que el nivel natural del terreno que sostenga.

Para medir estas alturas, se tomarán siempre los puntos promedios de cada fachada. Sin embargo, si las cotas extremas difieren en más de 1 m., se considerará dividido el muro en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de 1 m.

A tenor de lo que dispone el art. 109, las cercas definitivas habrán de levantarse siguiendo la línea y rasante oficiales, y el paramento, tanto de éstas como de las provisionales, deberá ofrecer constantemente buen aspecto.

Si dejase de cercarse debidamente un solar, después de apercibido su propietario o representante, lo ejecutarán los operarios municipales, con cargo a la finca.

#### *Estática de los edificios:*

Art. 146. El edificio habrá de reunir, en todos conceptos, con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que la estática y las trepidaciones del tránsito rodado requieran, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra, sin que nunca las paredes exteriores, de los que se destinen a vivienda, puedan tener un espesor menor de 0'15 m., ya sean macizas o huecas.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez, y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su

efectividad, sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

#### *Aguas y cañerías:*

Art. 147. Están absolutamente prohibidos los canales y canalones que viertan al exterior, salvo en edificios que el Ayuntamiento especialmente exceptúe.

Art. 148. La vertiente de las aguas pluviales, deberá dirigirse al interior del edificio, o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada, que irán encajados hasta la altura de 4 m., al menos.

Art. 149. Las aguas pluviales, al igual que las sucias, se conducirán a la cloaca pública por medio de albañales, siempre que ésta se halle a menos distancia de 50 m. del punto más próximo de la fachada del edificio.

Donde no exista cloaca, o ésta se halle a mayor distancia de la indicada en el párrafo anterior, para evacuar las aguas sucias de las casas unifamiliares, únicas que en tal caso se autorizará construir en dicho emplazamiento, con la condición de que dispongan al menos de los servicios de agua y alumbrado público y particular, se permitirá la utilización de pozos absorbentes, previa depuración biológica de las mismas en fosas sépticas, pudiendo dirigirse a la calle las pluviales, por medio de conductos completamente independientes, que desemboken al arroyo, por debajo de la acera.

Dichas fosas, pozos y conductos, deberán suprimirse, o inutilizarse, así que exista la correspondiente cloaca, a la distancia máxima antes fijada.

Art. 150. Las cañerías de gas, no podrán colocarse en espacios huecos cerrados.

Art. 151. Toda casa deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

Para apreciar dicha suficiencia se partirá, interinamente, del mínimo de 250 litros diarios por cuarto independiente habitable que la casa contenga.

#### *Sistema sanitario:*

Art. 152. Si las aguas residuales van a parar a la cloaca, al extremo del albañal general habrá de situarse un cierre, o sifón hidráulico, inodoro, indesifonable y antimúrido.

Art. 153. Si, por el contrario, las aguas residuales hubiesen de verter en pozos absorbentes, las materias deberán ser previamente licuadas y transformadas en fosas sépticas, de depuración biológica, de garantía suficiente. La inutilización o supresión de los pozos absorbentes, prevista en el art. 149 se efectuará cegándolos, previa desinfección. Los repetidos pozos se separarán siempre, a lo menos, 5 m. de los predios vecinos.

Art. 154. Cada vivienda independiente, tendrá, como mínimo, un retrete, cuyo acceso pueda tener lugar sin pasar por dormitorios ni cocinas. Si dicho acceso debiera efectuarse a través del comedor, o de la cocina-comedor, habrá de quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta, y disponer de descarga de agua. El mencionado retrete no se podrá instalar en las cajas de escalera, ni en lugares comunes a varias viviendas.

Todos los retretes estarán dotados de sifón hidráulico, u otro cierre inodoro.

Además del citado retrete, podrán instalarse en cada vivienda todos los que precisen, siempre que dispongan



de descarga de agua, no tengan entrada a través de la cocina, y estén separados del comedor por un local con doble puerta, si su acceso hubiese de tener lugar por dicha pieza.

Art. 155. Cada vivienda ha de disponer de un lavadero independiente, pudiendo situarse éste en el interior de la misma, en la azotea, o en las galerías. Queda prohibida su instalación en los sótanos, entradas, cajas de escalera, cocinas, locales con único acceso por estas últimas, e invadiendo, en las plantas altas, superficie de los patios.

#### Hogares y chimeneas domésticos:

Art. 156. Se prohíbe sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas y por patios comunes.

Art. 157. En su virtud, todo tubo de estufa, o conducto de chimenea, deberá salir recto por la azotea o el tejado, y elevarse a 2 m., por lo menos, sobre la cubierta exterior del edificio propio, y sobre la del vecino, si no dista 2 m., como mínimo, del mismo, a no ser que se utilice para dar salida a humos de carbón de piedra o cok en gran cantidad, en cuyo caso deberá atemperarse a lo dispuesto para las chimeneas industriales.

Art. 158. Ninguna chimenea, sea cual fuere su clase, puede ser introducida en pared medianera.

Art. 159. Será obligación del propietario del inmueble, mantener limpias las chimeneas y conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuere necesario, y, obligatoriamente, a lo menos una vez al año.

Art. 160. Cada hogar, tendrá una chimenea independiente, debiendo, dichos hogares, separarse de todo material combustible, y adosarse a muros de ladrillo refractario que los aisle de las paredes medianeras.

#### Escaleras:

Art. 161. Las escaleras estarán bien iluminadas. La anchura de su portal de entrada no será menor de

1 m., y deberá quedar independiente de todo vestíbulo de local de uso público, sin mezclarse con él. Cada escalera no podrá proporcionar acceso a más de cuatro viviendas por planta. En el interior de los vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá por ellos el acceso del público a los que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas, tendrán, como mínimo, 0'26 m. de huella, sin contar la moldura, 0'80 m. de longitud, y un máximo de 0'18 m. de altura. En ellas no se permitirá la construcción de rellanos partidos. En los tramos curvos, la medida de la huella se contará en la línea de marcha, supuesta ésta a 0'40 m. del rodapié o pasamano.

Art. 162. En las casas cuyo suelo del último piso se halle a 15 m. o más sobre la cota del portal de entrada, así como en aquellas que consten de planta baja y cinco o más pisos, será obligatorio instalar ascensor.

#### Iluminación y ventilación:

Art. 163. La distribución interior del edificio, deberá ser tal, que todas las piezas habitables, de día o de noche, tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable para la salud de los moradores. A tal efecto, los edificios, con independencia del patio interior de manzana, cuya existencia y dimensiones regulan los arts. 172, 173 y 174, poseerán el número de patios que para ello precise.

Igualmente, los locales que se destinen a usos industriales y comerciales, como fábricas, talleres y tiendas, aunque estén situados en los bajos y sótanos de un edificio, deberán estar bien iluminados y ventilados, ya sea por patios o por claraboyas.

Art. 164. Las distintas dependencias de una vivienda tendrán el volumen y superficie de iluminación y ventilación mínimos, con relación a su extensión en planta (cuya cifra inferior de esta última se considerará también como mínima), que a continuación se expresa:

Dependencia	Extensión en planta Metros cuadrados	Volumen m <sup>3</sup>	Superficie	
			Iluminación m <sup>2</sup>	Ventilación m <sup>2</sup>
a) Lavabo, ducha, ropero, o cuarto de armarios . . . . .	De menos de 3 . . . . .	—	—	—
b) Ropero, o cuarto de armarios . . . . .	De 3 a menos de 5'36 . . . . .	8'40	0'25	0'25
c) Dormitorio de una cama, ropero, cuarto de armarios, despacho, o cocina . . . . .	De 5'36 a menos de 8'93 . . . . .	15	1	1
d) Dormitorio de dos camas, ropero, cuarto de armarios, despacho, sala de estar, comedor, cocina-comedor, o cocina . . . . .	De 8'93 a menos de 12'50 . . . . .	25	1'25	1'25
e) Dormitorio de tres camas, ropero, cuarto de armarios, despacho, sala de estar, comedor, cocina-comedor, o cocina . . . . .	De 12'50 en adelante . . . . .	35	1'50	1'50
f) Recibidor, distribuidor, o sala de paso . . . . .	De 2'40 en adelante . . . . .	6'72	1	1
g) Retrete, o despensa . . . . .	De 1'20 en adelante . . . . .	2'64	—	0'25
h) Lavadero . . . . .	De 1'50 en adelante . . . . .	3'30	—	0'25
i) Cuarto de baño . . . . .	De 3 en adelante . . . . .	8'40	—	0'25

En toda vivienda, deben quedar iluminados y ventilados directamente, el recibidor, o, en su defecto, los pasillos.

Los distribuidores o salas de paso, no precisa dis-

pongan de luz y ventilación directa; pero de poseerla, habrán de tener los mínimos consignados en el cuadro anterior.

Las escaleras, además de la iluminación y ventila-



ción zenital que puedan llevar, se iluminarán y ventilarán lateralmente, en el espacio de cada planta, mediante aberturas de 1'50 m<sup>2</sup>, mínimo, de superficie.

Art. 165. No se aceptará, como iluminación ni ventilación directa, la que se pretenda tomar de las cajas de escalera, a no ser que se trate sólo de recibidores y pasillos, y la caja de escalera se presente abierta por el lado del patio.

La iluminación y ventilación a través de galerías cerradas con vidrieras, que den a la fachada o al patio central de manzana, sólo se consentirá cuando la abertura de la habitación y las vidrieras de la galería sean paralelas, o sus prolongaciones formen ángulo inferior a 45 grados, y, al mismo tiempo, la distancia media entre dichas vidrieras y el fondo de la habitación, no sea superior a dos veces y media la altura menor de techo de ambas piezas, no sobrepasando dicha distancia de un máximo de 8 m. En las habitaciones así iluminadas y ventiladas, no se consentirá la construcción de alcobas. Las galerías cerradas con vidrieras, situadas en patios interiores del edificio, no podrán tomarse como acceso de luz y ventilación de las habitaciones que a ellas recaigan. Si estas últimas galerías estuviesen abiertas por su frente, para que puedan ser consideradas como acceso de luz y ventilación para las habitaciones adyacentes, habrán de reunir las condiciones indicadas al principio de este párrafo para las cerradas, pero limitando el fondo total al doble de la altura de techo, con un máximo de 6 m., y aplicando, para su baranda, lo que allí se indica para las vidrieras. En todos estos casos, las superficies de luz y ventilación previstas en el art. 164, se aumentarán en un 25 por 100.

En las salas que reciban directamente luz y ventilación por fachada o patio central de manzana, sin interposición de galerías cerradas por vidrieras, podrán construirse alcobas, con tal que el fondo total de las dos piezas, no sea superior a 8 m., ni pase de dos veces y media la altura de techo.

Art. 166. Los patios interiores de luz y ventilación, se clasificarán en dos categorías:

Primera categoría: Los patios interiores de luz y ventilación a comedores y salas de estar.

Segunda categoría: Los que iluminen y ventilen escaleras, dormitorios, despachos, distribuidores, salas de paso, recibidores, pasillos, cocinas, cocinas-comedor, o piezas análogas, de acuerdo con lo establecido en el art. 164.

No obstante, en toda vivienda, tendrá que haber forzadamente, por lo menos, un dormitorio capaz para dos camas, que reciba luz y ventilación del exterior, o de un patio de primera categoría.

Además, podrán establecerse chimeneas de ventilación o patinejos, para ventilar exclusivamente los cuartos de baño, retretes, despensas, y lavaderos, cuyos locales, por considerarse pueden prescindir de la ventilación directa, no es indispensable tengan aberturas a patios. Dichos patinejos, tendrán forma y dimensiones tales, que pueda inscribirse en su planta un círculo de 0'60 m. de diámetro. Serán registrables, y sus paredes se estucarán interiormente, en toda su altura, en caliente, o se revestirán de material cerámico vidriado, o de otro que reúna análogas condiciones.

Los patios interiores de luz y ventilación, tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas, mínimas, de los huecos que en ellos se hagan,

tomadas en el centro de los mismos, sean de 3 m. en los de primera categoría, y de 2 m. en los de segunda, y su superficie, con relación a su altura, no sea inferior a la que a continuación se fija:

Altura de patio	Primera categoría	Segunda categoría
De menos de 10 m. . . . .	10 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Desde 10 m. a menos de 16'50. . . . .	14 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Desde 16'50 m. a menos de 23. . . . .	18 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
De 23 m. en adelante. . . . .	22 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>

La altura consignada en el cuadro anterior, se medirá desde el pavimento del local que requiere la luz y ventilación del patio que la proporcione, hasta encima de la pared propia del edificio, o baranda maciza que lo rodee o circunde en su parte superior.

La categoría de los patios se fijará por la del local, que de ellos reciba luz y ventilación, que la requiera superior.

Se tolerará la ampliación de altura en edificios ya construídos, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Que la edificación existente, con permiso concedido, cumpla, en cuanto a alturas y patios, las disposiciones de las vigentes Ordenanzas, o se reforme para que las satisfaga.

2.ª Que se adopte, para los patios, una disposición escalonada, de tal modo que, entre las alturas especificadas en el cuadro que antecede, tengan el mínimo de superficie en él indicado, aumentado en un 20 por 100.

Esta disposición escalonada, se podrá admitir en casas de nueva planta, cuando sobrepasen los 23 m. de altura.

Si un patio quedase rodeado incompletamente por las paredes propias del edificio a partir de determinada altura, para ser ésta tenida en cuenta en el cálculo de su superficie, habrá de considerarse como patio escalonado, a los efectos de aumento de la misma sobre los mínimos establecidos. No se considerarán comprendidos en este caso los patios lindantes con líneas medianeras que no tengan, legalmente establecida, la mancomunidad, aun cuando no esté edificado el solar colindante.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios interiores, con galerías, lavaderos en voladizo, ni salientes de ningún género.

En las manzanas para las que esté establecido el patio central, cuando un solar no alcance por su fondo a dicho patio central, o quede situado en forma que sus aberturas posteriores no puedan beneficiarse de su existencia, así como en aquellas manzanas en las que dicho patio central no exista, además de cumplirse los mínimos establecidos para cada patio interior, la suma de la superficie de todos ellos, a la altura de la primera planta destinada a vivienda, no será inferior al 15 por 100 de la total del solar.

Si la casa presentase al exterior dos o más fachadas, el tanto por ciento anterior podrá ser reducido al 10 por 100, en el primer caso, y al 8 por 100, en los restantes.

No se consentirán viviendas interiores.

En los sótanos y plantas bajas, destinadas a usos comerciales e industriales, será obligatorio hacer llegar hasta el suelo respectivo, en la parte posterior, a lo menos uno de los patios interiores, o los necesarios para ventilar todo local independiente de dicha planta, a menos de establecerse, en el fondo de la cons-



trucción, un patio exclusivo para ventilar e iluminar, por dicho extremo, los mencionados locales, que por sí solo cumpla con estos requisitos:

Art. 167. Cada patio, de por sí, habrá de tener la superficie mínima fijada en el artículo anterior. Se exceptúan, no obstante, los que estén separados entre sí tan sólo por la escalera, siempre y cuando, esta última, se presente abierta hacia ellos, sin pared maciza, continua, que los aisle. En tal caso, cada uno de estos patios, en la porción comprendida entre las prolongaciones laterales de las caras internas de los muros que forman la caja de escalera, podrá tener una superficie un 25 por 100 inferior a la mínima, que de no ser así se requeriría, con tal que la escalera, y dichos patios, se cubran con claraboya acristalada, que deje una altura libre lateral, sin cierre alguno, sobre, a lo menos dos de las paredes, de 0'30 m. de altura. No podrán recibir luz ni ventilación de estos patios, cubiertos con claraboyas, las cocinas, retretes, lavaderos, y cuartos de baño.

Cuando exista un solo patio de iluminación y ventilación de la escalera, en las condiciones indicadas en el párrafo anterior, también podrá cubrirse con claraboya de análogas condiciones a las en él descritas. Los demás patios, habrán de quedar superiormente libres y sin cubrir, y poseer, en su punto más bajo, un desagüe, provisto del sifón correspondiente.

Art. 168. Será obligación inexcusable de los propietarios de las fincas, tener las paredes de los patios y patinejos limpias y con buen aspecto, efectuando para ello, periódicamente, las obras de conservación que sean necesarias.

#### *Pozos, lagares y pararrayos:*

Art. 169. Los pozos, deberán alejarse 0'40 m. de las paredes vecinas, y 2 m. de otros alumbramientos. También deberán alejarse 5 m. de todo pozo absorbente de aguas sucias.

Sólo podrá destinarse, el agua que se extraiga, a usos agrícolas o industriales, no pudiendo hacerlo para bebida, sin un previo análisis municipal.

Art. 170. Los lagares para vino, aceite, u otros líquidos, se construirán en las mejores condiciones de impermeabilidad y a las distancias marcadas para los depósitos de letrinas.

Art. 171. Siempre que un edificio se provea de pararrayos, se colocará éste con las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, quedando prohibido efectuarla por las tuberías.

### CAPITULO XIII

#### PATIO CENTRAL DE MANZANA

Art. 172. En las Subzonas residencial y mixta de la Zona general, y en las Zonas de alturas limitadas, así como en las Zonas especiales en cuya reglamentación propia así se determine, o, no especificando nada en concreto, pueden equipararse, a los efectos de este artículo, a las citadas, será edificable el 73 por 100 del área total de las manzanas, si tienen una extensión superior a 10,000 m<sup>2</sup>, y el 80 por 100 si no llegan a tal superficie. El resto se destinará a patio central.

En la superficie edificable, no se entenderán com-

prendidos los vuelos de los balcones, tribunas o miradores, y galerías de la fachada posterior de los edificios, recayentes al patio central.

Art. 173. El perímetro del patio central, o línea posterior de edificación, tendrá, a todos los efectos legales, la calidad de alineación oficial, y será semejante, en lo posible, al exterior, formado por las alineaciones oficiales de la manzana.

Cuando esto último no sea posible, o existan razones suficientes para prescindir de dicha configuración, el Ayuntamiento lo fijará para cada manzana, teniendo a este fin en cuenta su parcelación, el estado de hecho de su edificación y la importancia de cada una de las vías que la circundan.

Art. 174. Si, a causa del patio central, en alguna manzana quedase una zona inferior a 20 m. de profundidad para la edificación, se disminuiría aquél hasta obtener dicha zona edificable mínima, siempre y cuando el repetido patio central no resultase de una superficie menor del 10 por 100 de la total de la manzana, ni de la cifra absoluta de 100 m<sup>2</sup>, o no permitiera trazar en su interior un círculo de 8 m. de diámetro. Si ello sucediera, serán estas tres condiciones las que limitarían su extensión mínima; las que, por otro lado, habrán de cumplirse también cuando la profundidad edificable, resultante de la aplicación estricta del artículo 172, sea superior a 20 m., aunque para ello se hubiese de reducir esta última. Si, efectuadas las anteriores operaciones, la profundidad edificable resultase inferior a 12 m., la manzana se considerará totalmente edificable, pero no se consentirá la edificación de viviendas que no tengan fachada al exterior de la manzana.

Los ángulos agudos inferiores a 45° del perímetro del patio central, se biselarán, despreciándose su superficie utilizable, en el cálculo de la profundidad.

Art. 175. Cuando los linderos naturales de un solar no sean normales a la fachada, sólo se permitirá construir la superficie del trapecio isósceles, que, dentro de la zona edificable del solar, determina un segmento de la alineación oficial de la vía pública, como base menor, otro de la alineación del patio de manzana, como base mayor, y rectas oblicuas que formen ángulos de 15° con la altura del trapecio, que será la profundidad edificable.

Esto no obstante, en las Zonas general y de alturas limitadas, la primera crujía contigua a la fachada a la calle de los edificios, en un fondo máximo de 6 m., deberá extenderse hasta el límite real del solar.

Los casos particulares a que den lugar alineaciones curvas o quebradas, o solares de ángulo, serán resueltos por equiparación del criterio que se contiene en este artículo.

Art. 176. Cuando el Ayuntamiento, a petición de todos los propietarios de una manzana, o de un trozo de calle, les autorizase a retirar sus edificios una determinada cantidad, dejando una faja anterior destinada a jardín, la superficie de éste no se considerará comprendida, ni se computará en el espacio o perímetro reservado a patio central, debiendo cumplirse, en cuanto a las cercas, lo dispuesto en el art. 109.

Si, por el contrario, dicha faja anterior de patio o jardín, viene impuesta por la Zona especial en la que radiquen las construcciones, si no se dispone otra cosa en su reglamentación propia, la profundidad edificable



se calculará tomando como base la superficie limitada por las alineaciones oficiales, como si la mencionada faja no existiese, pero se aplicará a partir de la línea en que deban situarse de hecho los edificios, con las restricciones, no obstante, que se especifican en el art. 174.

En dichas fajas de jardín anterior, se permitirán siempre las construcciones que autoriza el art. 122.

Art. 177. En el patio central, regulado por los artículos anteriores, de las manzanas que no pertenezcan a la Zona de Ensanche, no se permitirá ningún género de construcción, como no sean verjas de cerramiento o deslinde de propiedades, de una elevación máxima de 3 m., o paredes cuya altura no sea superior a 1'80 m., y pequeñas glorietas o cuartos de servicio, de una superficie de 8 m<sup>2</sup> como máximo, de las que no se tolerarán más que dos por edificio. Dicho patio se utilizará exclusivamente como jardín.

En las manzanas que formen parte de la Zona de Ensanche, se aplicará el mismo criterio establecido en el párrafo anterior, cuando en su patio central no exista ninguna construcción en planta baja, así como en los casos en que la superficie libre del mismo sea igual o superior al 75 por 100 de la total del repetido patio central. En los demás casos, se permitirá únicamente la construcción de sótanos y de plantas bajas, dentro de una altura máxima de 5'50 m. sobre la cota de la rasante oficial de la acera en el centro de la fachada del edificio, hasta una profundidad límite de la mitad de la distancia de dicha fachada a la opuesta de la manzana. Si el solar tuviera mayor profundidad, sin llegar a la otra calle, el resto no podrá edificarse a mayor altura de la que correspondería, siguiendo la regla precedente, por razón de esta última calle, a un solar ideal obtenido trazando, desde los dos puntos extremos posteriores del solar real, dos perpendiculares a la línea oficial de fachada opuesta. Si, por el contrario, llegase a dicha calle opuesta, a los efectos de las expresadas alturas, se considerará dividido idealmente en dos, a base de la limitación de profundidad que acaba de expresarse; cada uno de ellos con su altura respectiva. Igual criterio regirá para los solares de forma angular, con frente a dos vías adyacentes. Sobre esta altura, podrán levantarse verjas de cerramiento o deslinde de propiedades, de una elevación máxima de 3 m., o paredes cuya altura no sea superior a 1'80 m., así como claraboyas de ventilación de la planta baja, de hierro o cemento armado y cristal. Podrán también construirse pequeñas glorietas o cuartos de servicio, de una superficie de 8 m<sup>2</sup>, como máximo, de las que no se establecerán más de dos para cada edificio, con una altura extrema, en el punto más alto de sus paredes o cubierta, de 3 m. sobre los 5'50 m. de la rasante de la acera, de que antes se ha hablado. Se consentirá también la instalación de chimeneas, en las condiciones reglamentarias, aunque excedan de las alturas fijadas.

Si existiese desnivel entre el terrado y el primer piso, podrá salvarse por medio de escaleras formadas con peldaños de huella sola y sin frontal, así como con barandillas muy caladas.

En todos los casos, se autorizará la construcción de balcones de vuelo no superior a 0'80 m., y de tribunas, las cuales tendrán un voladizo máximo de 3 m. en la planta baja e inmediata superior, y de 2 m. en

las restantes plantas, y sin que el ancho de estas tribunas pueda sobrepasar de la mitad de la amplitud de la fachada posterior de la casa.

Los vuelos de estos balcones y tribunas, no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados, sin que, en ningún caso, las tribunas puedan acercarse a menos de 1 m. del eje de la medianera, ni las aristas de los huecos de ventanas y balcones a menos de 0'40 m. de dicho eje.

Art. 178. En las subzonas industriales, no tendrán aplicación las disposiciones contenidas en los arts. 130, 133, 155, 161, 162, 164, 165 y 166 de estas Ordenanzas, en cuanto se trate de edificios industriales. Si se estableciesen también habitaciones, éstas deberán sujetarse a todas las disposiciones vigentes.

Art. 179. En las zonas mixtas se aplicará a una o a varias manzanas lo dispuesto en el artículo anterior, cuando lo soliciten la totalidad de sus propietarios. De no ser así, se sujetarán a las prescripciones de la zona residencial, con la única excepción del art. 177, que se substituirá por el siguiente.

Art. 180. En el área interior de las manzanas de la zona mixta, se permitirán construcciones no destinadas a vivienda, cuya altura, a contar desde la rasante oficial, no pase de 5'50 m. en una faja de 2 m. de ancho contigua a la zona de altura máxima. Partiendo del perímetro interior de esta faja, como base, y de un vértice proyectado sobre el centro de la manzana, a una altura de 15 m., a partir de su rasante promedia, se supondrá una pirámide, cuyas caras serán el límite máximo y absoluto de las construcciones.

Art. 181. En las zonas residenciales y mixtas de todo el término municipal, transcurridos veinte años desde la aprobación de las presentes Ordenanzas, o cuando cesen las actuales industrias establecidas en edificios que se hallen en pugna con las presentes Ordenanzas, éstos deberán adaptarse forzosamente a las mismas, para que sus locales puedan continuar utilizándose.

Art. 182. A tenor de lo previsto en el art. 111, y con sujeción a las condiciones en él establecidas, se permitirá la apertura de pasajes que atraviesen el patio central de las manzanas, sin que ello modifique el régimen general de alturas que correspondería a la manzana si dicho pasaje no existiera, pero no contándose la zona edificable a que dé lugar como parte de la superficie obligatoria del patio central, a no ser que las edificaciones del pasaje tengan sus fachadas posteriores a una distancia mínima de 10 m. de las fachadas también posteriores de las edificaciones principales de las manzanas.

Art. 183. Con frente a dichos pasajes, se permitirá la construcción de edificios de una altura reguladora máxima de 7'80 m., no autorizándose sobre ella ninguna de las construcciones previstas en los apartados b, g y h del art. 128, distintas de las cajas de escalera, las que habrán de quedar incluidas por debajo de planos inclinados a 45°, que pasen por líneas horizontales situadas a la altura reguladora máxima sobre las líneas de edificación anterior y posterior.

La profundidad edificable correspondiente a estas construcciones, o distancia que medie entre sus líneas



de edificación anterior y posterior, será, para cada edificio, igual a la mitad de la que medie entre la alineación del pasaje y la línea o perímetro del patio central situada tras él.

Los edificios emplazados en las esquinas que forme el pasaje con las vías periféricas, en cuanto a alturas, se sujetarán a las disposiciones contenidas en el artículo 124.

Art. 184. Para los pasajes construídos, o comenzados a construir, así como para aquellos en que, por su especial situación, parcelación, u otras circunstancias dignas de tener en cuenta, se requieran reglas especiales, el Ayuntamiento, podrá dictarlas, entendiéndose que, de no hacerlo, regirán las fijadas en los dos artículos que preceden.

#### CAPÍTULO XIV

##### OBRAS DE REFORMA

Art. 185. No se permitirá obra de ninguna clase en los arcos y puentes existentes que van de uno a otro lado de las casas, y encima de los mismos, sin perjuicio del derecho a indemnización, en su caso, con respecto al terreno que ocupen los que debieran desaparecer por ruinosos. Se exceptúan los arcos y puentes que formen parte de un conjunto de urbanización aprobado por el Municipio.

Art. 186. Los dueños de las casas que deben retirar, con arreglo a los planos de alineación oficial, no podrán ejecutar en las fachadas, ni en la zona destinada a vía pública, ninguna obra que conduzca a consolidarlas y perpetuar su actual estado, retardando indebidamente la realización de la mejora proyectada.

Art. 187. Podrán, sin embargo, ejecutarse aquellas obras de consolidación de las paredes medianeras, obligadas por el derribo de las fincas colindantes.

Art. 188. También podrán ejecutarse todas aquellas obras que se dirijan a mejorar el aspecto de la finca o a aumentar sus productos, aunque estas obras afecten a las fachadas, paredes o crujías que están fuera de la línea, con tal que éstas no representen aumento de volumen de edificación, ni mejoren sus condiciones de vida o duración, y no se aparten de las reglas prescritas en estas Ordenanzas para las obras de nueva planta.

No se consentirá que se levanten nuevos pisos sobre un edificio sujeto a nueva línea, más que en el caso de no sobresalir la nueva construcción de la alineación aprobada.

Art. 189. A los efectos del artículo anterior, se considerarán como obras de consolidación que aumentan la duración de los edificios, mejorando sus condiciones de vida, y, por tanto, no podrán ejecutarse en las partes de los mismos destinadas a terreno vial, los apeos y recalces de cualquier género, ni la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes y contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyando o substituyendo a las fábricas existentes; pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material, incluso si dichos apoyos se ejecutan para reforzar o substituir paredes de carga; entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos abovedados, arcos, vigas,

cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material, y piezas de sillería.

Por el contrario, no se considerarán obras de consolidación, los chapados de cantería en los zócalos de las fachadas, siempre que su espesor no exceda de 0'15 m., y que al colocarlos no se refuercen los cimientos; ni la apertura de huecos, cuando no precise colocar dinteles resistentes, mientras no se introduzca refuerzo alguno en las jambas.

Art. 190. Tampoco se consentirá convertir una pared de cerramiento, no alineada, en fachada de una construcción, aunque tenga solidez suficiente.

Art. 191. En las fincas que deben avanzar por causa de nueva alineación, se podrán ejecutar las obras convenientes a sus propietarios, siempre que, adquiriendo previamente el terreno que antes pertenecía a la vía pública, se construya un cerramiento definitivo en la nueva alineación, o la crujía o crujías de fachada en la nueva línea, o una planta baja, con tal que estas obras puedan realizarse con sujeción a las presentes Ordenanzas, o se cumplan éstas por medio de la reforma de lo existente. En todo caso es obligatorio decorar los lienzos de muros medianeros con las casas vecinas que hayan de quedar al descubierto, de acuerdo con lo que se dispone en el art. 129.

Art. 192. Lo dispuesto en el cap. XII se aplicará, en lo posible y procedente, a las obras de reparación y mejora de que el presente trata.

#### CAPÍTULO XV

##### EDIFICIOS PÚBLICOS, DE GENERAL UTILIDAD, Y ESPECIALES

Art. 193. Compréndese bajo la denominación de edificios públicos, los del Estado, de la Provincia o del Municipio e Iglesia.

Art. 194. Estos edificios, salvo autorización u orden superior expresa, se sujetarán, en lo que a ellos sea aplicable, a las disposiciones de estas Ordenanzas. En consecuencia, cuando uno de estos Organismos trate de levantar un edificio de carácter oficial, enviará un ejemplar del proyecto al Ayuntamiento, para su conocimiento y archivo.

Art. 195. Los edificios y locales destinados a reuniones, o espectáculos públicos, se sujetarán, en cuanto a su funcionamiento y destino, al Reglamento correspondiente, y a lo que disponga el excelentísimo señor Gobernador civil, a quien procede remitir el expediente, antes de otorgar el permiso, sin perjuicio de imponerles las demás condiciones que, sin menoscabo de las fijadas por la autoridad gubernativa, estime el Ayuntamiento procedentes.

Art. 196. Los locales destinados a cuadras y establos, no podrán instalarse sino en las zonas permitidas por el Ayuntamiento, y no comunicarán de modo alguno con los patios interiores del edificio destinado, en sus pisos superiores, a habitaciones.

Art. 197. Los establos de ganado vacuno y lanar, reunirán las condiciones fijadas en el Reglamento de Policía Sanitaria en materia de leche.

Las cuadras para caballos, aparte las características que le son propias, se exigirá cumplan requisitos análogos a los prescritos para la estabulación de vacas.

Art. 198. En el permiso de unos y otros, se fijará,



prudencialmente, el número de cabezas de ganado que el local podrá albergar, atendida su capacidad y demás circunstancias.

Art. 199. En las casas de baños, las pilas o bañeras serán de material monolítico vitrificado.

Cada cuarto de baño tendrá la ventilación natural o forzada suficiente, y la puerta de los mismos estará dotada de un dispositivo que permita, aun cerrada por dentro, abrirla desde el exterior, en caso de necesidad.

Art. 200. Los establecimientos de baño de oleaje, deberán constar de departamentos completamente separados para las personas de cada sexo, pudiendo existir otro destinado a familias.

Art. 201. Los lavaderos públicos, deberán construirse de acuerdo con los requisitos que, para dichos locales, exige el Reglamento de Sanidad Municipal.

Art. 202. Los edificios destinados a fábrica, reunirán también las condiciones técnicas apropiadas a la industria a que se destinan, además de las exigidas por la higiene y la legislación relativa a accidentes del trabajo.

Art. 203. La instalación de máquinas y calderas de vapor, y la construcción de chimeneas, hornos y fraguas de industrias, se atemperarán a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Art. 204. Para la construcción de alcantarillas y albañales, y para las canalizaciones en la vía pública, regirá lo prescrito en el cap. XII, y para los quioscos y líneas de tranvías, lo que se preceptúa en los capítulos respectivos.

Art. 205. Todos los edificios de uso especial, enumerados o no en el presente capítulo de las Ordenanzas, quedarán en lo sucesivo sujetos, en cuanto a su situación y capacidad, a las Ordenanzas de uso que, previos los trámites legales, se pongan en vigor.

## CAPÍTULO XVI

### REQUISITOS PREVIOS AL COMIENZO DE LAS OBRAS

Art. 206. Es indispensable el permiso previo municipal para toda obra nueva, ampliación, adición, reforma y reparación. La infracción a esta disposición, se castigará con multa proporcionada a la importancia de las obras, y suspensión de las mismas, hasta que se haya obtenido el correspondiente permiso, cuyos derechos, en tal caso, se recargarán automáticamente en un 100 por 100.

Si las obras empezaran sin ni tan siquiera haber solicitado el permiso, además de la referida suspensión y multa, los derechos que devengue su obtención, se recargarán en un 200 por 100.

Se exceptúan de permiso previo municipal:

1.º Las cercas provisionales de cerramiento de solares o terrenos.

2.º Todo movimiento de terrenos en el interior de un solar que no comprenda la apertura de cimientos ni la excavación de sótanos.

3.º La práctica de obras interiores que no impliquen cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio.

Para todo ello, bastará, siendo indispensable, poner su ejecución en conocimiento previo de la Municipa-

lidad, cuyo Servicio de Edificación Particular, librará el correspondiente enterado.

Art. 207. La expedición de permisos, estará sujeta a la tarifa de derechos que tenga aprobada el Ayuntamiento. Para fijar su coste, se clasificarán las vías de la capital en órdenes o clases, graduándose aquellas según su respectiva importancia, a juicio del Ayuntamiento.

Art. 208. Para obtener dicho permiso, deberá el propietario, o persona por él autorizada, solicitarlo por instancia, manifestando la clase de obras a realizar y el punto de la ciudad en que deban efectuarse, y consignando, además, los datos oportunos para que el Servicio de Edificación Particular del Ayuntamiento, forme cabal juicio de la obra proyectada, pueda comprobar se adapta a las disposiciones de estas Ordenanzas, y calcule los derechos aplicables.

Cuando, dada la clase de obras a realizar, se precise dirección facultativa, se justificará ésta mediante hoja de encargo, aceptada por el facultativo y visada por el organismo oficial para ello autorizado a que pertenezca.

Si, además, la naturaleza de la obra, o simplemente la necesidad de comprobar si lo que se pretende ejecutar se adapta a las disposiciones de estas Ordenanzas, hiciera necesaria la presentación de proyecto, éste será completo, o sea de ejecución, e irá firmado por el propietario, o por persona por él autorizada, y por facultativo legalmente competente, debiendo estar visado dicho proyecto por el organismo oficial para ello facultado a que este último pertenezca.

Art. 209. El proyecto mencionado en el artículo anterior, se presentará por cuadruplicado, y constará de memoria y planos.

Estos últimos, se compondrán de emplazamiento, plantas, fachadas, y las secciones necesarias para su completa inteligencia, con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables en esta clase de trabajos.

De dichos planos, se presentará, al menos, un ejemplar en papel tela, pudiendo ser los tres restantes reproducciones mecánicas en papel blanco resistente. Se doblarán a 20 por 30 cm., con la correspondiente pestaña para su cosido al expediente.

La escala del emplazamiento, será la de 1 : 500, o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo así lo exigiesen, debiéndose acotarse en él las distancias de las obras a la vía pública, a su eje, y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima, y con las alineaciones oficiales, debiendo figurar también la orientación.

Los demás planos, se dibujarán a escala 1 : 50 ó 1 : 100, según la menor o mayor capacidad del edificio. En ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma numérica y gráfica, o tan sólo gráficamente, cuando lo primero no sea posible, todo cuanto sea necesario, o simplemente conveniente, para su fácil examen y comprobación relativa al cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que contienen las presentes Ordenanzas, completándose estos datos con la indicación de las superficies de nueva construcción, ampliación, o reforma, y demás que sean necesarios con arreglo a las disposiciones vigentes. En las plantas y secciones, se dibujará o pintará en negro, lo que se conserva o permanece; en



amarillo, lo que deba desaparecer, y en rojo, la obra nueva.

En la memoria, se especificarán los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

Art. 210. Cuando la edificación radique en zona polémica, marítima o de ferrocarriles y carreteras, en vez de cuatro ejemplares de cada documento, se presentarán cinco.

Art. 211. A toda solicitud para edificar, deberá recaer resolución a los sesenta días de presentada en forma. En caso de faltar en aquélla, o en el proyecto, alguno de los requisitos prescritos en las presentes Ordenanzas, se avisará al propietario o al facultativo que lo haya suscrito, respectivamente, al objeto de que puedan subsanar las omisiones que se hayan notado. De no presentarse dicho facultativo o el propietario, dentro del plazo de diez días, se suspenderá la tramitación del expediente, o se denegará el permiso, según proceda.

La obligación de resolver en el plazo indicado, sólo reza para aquellas solicitudes que reúnan todos los requisitos y se presenten en un todo conformes con las Ordenanzas, sin dar lugar a otras diligencias. De no ser así, el plazo de sesenta días se contará a partir del momento en que, toda la documentación presentada, reúna las condiciones reglamentarias.

Art. 212. Transcurridos sesenta días desde que se presentó la solicitud, sin haber el Ayuntamiento comunicado resolución alguna, podrá el interesado acudir en queja a la Alcaldía, la cual impondrá el debido correctivo al causante de la demora, si no estuviera justificada, pudiendo conceder una autorización para empezar las obras, si el informe urgente, que se pedirá al Servicio de Edificación Particular, fuera favorable.

Art. 213. Concedida que sea la licencia, se devolverá al interesado un ejemplar del proyecto, si para obtenerla hubiera precisado, con el conforme del facultativo correspondiente de la Municipalidad, y el sello del Ayuntamiento, entregándosele, al propio tiempo, el permiso, en el que se indicarán las prevenciones especiales con que tal vez se otorgue. El interesado hará constar en el expediente el enterado y conforme de las condiciones fijadas y el nombre del facultativo director de las obras, si no fuera el mismo que se hizo constar en la instancia de petición, al tiempo que entrega la correspondiente hoja de encargo, debidamente visada.

Art. 214. En el caso excepcional de tenerse que practicar obras cuya urgencia no permita seguir la tramitación acordada, pues acaso de su demora pudieran derivarse daños de consideración a personas o cosas, podrá obtener la autorización necesaria el interesado, personándose en el Negociado de Obras Particulares, donde, por medio de una comparecencia, expondrá las alegaciones, y en vista de las mismas, y mediante las condiciones que se fijarán de acuerdo con el informe del Servicio de Edificación, podrá concederse dicha autorización con carácter provisional, que, debidamente autorizada, firmará el jefe del Negociado. Esta autorización, no se concederá nunca para obras de nueva planta, y, en ella, se fijará el plazo en que haya de presentarse la documentación ordinaria completa, que será el mínimo preciso, a juicio del Servicio de Edificación Particular.

El incumplimiento de esta condición, y de las demás que se exijan, dará lugar a la suspensión de la obra e imposición de multa, y demás medidas que el Ayuntamiento pueda adoptar en cuanto desaparezcan sus especiales circunstancias.

Art. 215. El permiso concedido caducará, si no empezasen las obras, al año de concedido, o si se interrumpiesen durante un plazo de seis meses, a no ser que tal plazo o interrupción provenga de caso de fuerza mayor u otra causa justa, que se pondrá en conocimiento de la Municipalidad así que sobrevenga, pero dentro de los citados plazos.

Art. 216. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se les señalen las líneas o rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

Con la instancia se acompañará, por duplicado, el oportuno plano de emplazamiento de la finca, con todos los requisitos señalados para el caso de petición del permiso de edificación.

Art. 217. Si no se hubiese solicitado previamente el señalamiento a que se refiere el artículo anterior, las líneas oficiales se marcarán en verde, por el Servicio del Plano de la Ciudad del Ayuntamiento, en el plano de emplazamiento presentado con la instancia de permiso para edificar, salvo que las señaladas por el interesado en su plano se ajusten a dichas líneas oficiales.

Art. 218. Lo concerniente a señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, se sujetará a las siguientes disposiciones:

a) No podrá iniciarse la construcción o reconstrucción de fachada, muro u otra clase de cierre, en ningún trayecto de vía pública, sin que, aparte del permiso correspondiente, el propietario haya interesado y obtenido, del Servicio del Plano de la Ciudad, el señalamiento en el terreno de la alineación oficial, así como de la rasante, si existiese con tal carácter.

La alineación y rasante, serán señaladas en un término de diez días, a contar desde la petición, y se hará constar en un plano o croquis de replanteo, hecho por duplicado, con la firma de los facultativos del Ayuntamiento y del propietario; uno de los planos se unirá al expediente, y el otro se entregará al interesado.

b) El personal del Ayuntamiento encargado de la inspección de obras, no permitirá la construcción o reconstrucción de una fachada, muro o de otra clase de cierre, en ningún trayecto de la vía pública, si no se mostrara el referido plano de replanteo.

c) Asimismo, cuando la fachada, muro o cierre de nueva construcción, con frente a la vía pública, esté a 1 m. de altura desde el nivel del suelo, o a la del zócalo, si lo hubiese, el propietario deberá dar conocimiento a la susodicha oficina, la que seguidamente comprobará la línea que señaló al comenzar la edificación. Esta comprobación se hará constar en el plano del replanteo, sin lo cual no será permitida la continuación de la obra. La comprobación de la rasante, se hará al construir las aceras, en iguales condiciones.

d) El Servicio del Plano de la Ciudad, está autorizado para efectuar el señalamiento de línea después de presentar el propietario los recibos del pago de los derechos de construcción del edificio correspondiente.

Art. 219. El mismo procedimiento regirá para el



señalamiento de líneas de edificación interior de la manzana, y de zona de jardín anterior, cuando proceda.

Art. 220. Para la concesión de permisos de edificios, y de toda clase de construcciones, destinados a usos industriales, ya sean de nueva planta, adición, ampliación o reforma, precisará el informe del Servicio de Industrias Particulares del Ayuntamiento, y, cuando proceda, el de la Junta Provincial de Sanidad, debiéndose tener en cuenta lo prescrito en estas Ordenanzas para las licencias de carácter industrial.

## CAPÍTULO XVII

### FORMA DE EJECUTAR LAS OBRAS, Y PRECAUCIONES QUE HAN DE ADOPTARSE

Art. 221. Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada para ello.

En el caso de que el facultativo director de una obra deje de actuar en la misma, tendrá el deber de ponerlo en conocimiento del Servicio de Edificación Particular del Ayuntamiento, en el término de tres días, mediante oficio, debidamente visado. El propietario deberá nombrar seguidamente nuevo facultativo director de la obra, comunicándolo, por escrito, al propio Servicio, mediante la oportuna hoja de encargo, también visada. De no cumplimentarse este trámite, transcurridos tres días después de la renuncia, el Servicio de Edificación Particular suspenderá la continuación de la obra, suspensión que no podrá levantar hasta que se haya cumplimentado dicha formalidad.

Art. 222. El facultativo director de la obra, en el plazo máximo de tres días, deberá comunicar al Servicio de Edificación Particular, el momento en que quede cubierta la planta baja y la penúltima, así como el de terminación del edificio, librando entonces al propietario, de tratarse de viviendas, el certificado de terminación, en el que hará constar si las obras se han ejecutado con estricta sujeción al proyecto, así como las variaciones introducidas, de cuyo certificado, en aquel momento, entregará copia al mencionado Servicio.

Art. 223. Si durante el transcurso de una obra, fuera necesario introducir en el proyecto alguna variación, se solicitará para ella, previamente, el correspondiente permiso, en igual forma que la descrita en el cap. XVI. Si se tratase de una variación que, de haberse solicitado al presentar el proyecto, no hubiera dado motivo a mayor liquidación que la efectuada, no devengará derechos, y, en caso contrario, se efectuará tan sólo la tasación correspondiente a la diferencia resultante.

Pero si el permiso para efectuar la mencionada variación no se solicitase, o se pidiese después de efectuada, se considerará como obra nueva, o de reforma, según en cada caso proceda, y se liquidará de acuerdo con lo previsto en el art. 206, imponiéndose, además, la multa en él consignada.

Art. 224. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción, se cerrará siempre con una barrera de tablas o de ladrillos,

cuyo aspecto sea vistoso, a cuyo fin se blanqueará o pintará.

Art. 225. El espacio que esta barrera deberá abarcar, será proporcionado a la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 m., contados desde la línea de fachada.

Art. 226. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Servicio de Edificación Particular lo estimase conveniente. En otro caso, así como en los revoques, retejos u otras operaciones análogas, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un peón para dar los avisos oportunos al público.

Art. 227. Mientras dure la edificación o reparación de una casa, y ofreciere peligro o dificultad el tránsito de carruajes por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra, a juicio de la Autoridad.

Art. 228. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la casa, si la hubiere, y, cuando no fuere posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Autoridad designe.

Cuando se tratare de grandes fábricas, la colocación y preparación de los materiales se verificará en el lugar que designará la Autoridad, levantándose en él la cerca correspondiente.

Art. 229. No podrá labrarse la piedra alrededor de casas habitadas, debiendo llevarse ya labrada al lugar de construcción. Se exceptúan de esta prescripción los trabajos que se hagan sobre piedra blanda.

Art. 230. Los andamios, codales y demás aparatos, se formarán y desharán a presencia y bajo la inspección del director de la obra, o de sus delegados responsables.

Art. 231. Los andamios, serán, cuando menos, de 0'75 m. de ancho.

Las tablas y maromas que se empleen para su formación, tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además, la parte exterior de los andamios, deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1 m., de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales.

Art. 232. El constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las precauciones que son objeto de los artículos que preceden, o por no haber observado las reglas del arte, o desoído los consejos de la prudencia en este punto.

Art. 233. Los aparatos de ascensión de materiales, no podrán situarse en los arroyos de las calles, y si sólo en el interior de la casa o solar, o dentro de la cerca, salvo casos especiales y con la autorización competente.

Art. 234. No podrá alterarse el pavimento de las vías públicas, sin permiso municipal.

Art. 235. Si tuviere que levantarse alguna de las losas que cubren los albañales públicos, el dueño de la obra deberá mantener tapada la abertura con tablas u otro material sólido, hasta que, terminada aquélla, vuelvan las cosas a su primitivo estado.

Art. 236. El constructor de una obra, ya sea ésta exterior, ya interior, dejará expedito el paso a los transeúntes, y limpia la calle, luego de verificada la carga y descarga de materiales o de escombros.

El que, con motivo de cualquier obra, ocupe alguna



parte de la calle o plaza, deberá mantener en aquel punto un farol que arda toda la noche. Los escombros serán sacados de la calle inmediatamente.

Art. 237. En toda construcción, deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento, los ejemplares de los planos sellados y aprobados, o copia de los mismos, certificada por el director facultativo de las obras.

Art. 238. Durante las obras de construcción, ampliación, adición, reforma, reparación, y mejora de toda clase, los facultativos y auxiliares del Servicio de Edificación Particular del Ayuntamiento, examinarán los trabajos cuando lo juzguen conveniente, o lo ordenare la Autoridad. En todo caso, podrán citar al dueño de la obra, o a su director facultativo, para que asistan a las visitas de inspección; entendiéndose que, la aceptación del permiso concedido, lleva consigo la obligación de concurrir a tales actos, bajo pena de suspensión de las obras, que ordenará el propio Servicio de Edificación Particular.

Igual pena lleva aparejada el negar la entrada a la obra a cualquiera de dichos funcionarios.

Art. 239. Si el facultativo del Ayuntamiento, observare que, en la ejecución de la obra, se infringen estas Ordenanzas, que no se cumplen las condiciones del permiso, o que, el propietario ha prescindido de las formalidades prescritas en el capítulo anterior, dará inmediatamente parte por escrito al Ayuntamiento, ordenando la suspensión de la obra, y adoptando, de momento, las resoluciones que procedan.

Art. 240. El incurrir en alguna de las faltas previstas en estas Ordenanzas, obligará a la demolición de las obras que causen infracción, además de las sanciones que imponga el Ayuntamiento al propietario, las cuales hará extensivas, por igual, al director facultativo de la obra y al constructor de la misma, dando cuenta de ellas a los organismos oficiales profesionales a que pertenezcan uno y otro.

## CAPÍTULO XVIII

### DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

Art. 241. No se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que, en su parte exterior, afeen el aspecto público.

Art. 242. La Autoridad municipal, si esto ocurriere, dictará las disposiciones oportunas para remediarlo, pudiendo mandar que se practiquen, por sus operarios, los trabajos a ello conducentes, con cargo al valor del solar y edificio.

Art. 243. Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la conclusión de la obra, se sacarán los materiales que resten, y en el mismo término, se quitarán los andamios y barreras que no hubiesen desaparecido anteriormente por innecesarios; y se repondrá el piso de calle o plaza, dado que antes no lo hubiesen permitido las necesidades u operaciones de la construcción.

Art. 244. Terminadas las obras, y en el plazo máximo de treinta días, el propietario solicitará del Ayuntamiento la licencia de alquilar, sin cuyo requisito, las Tenencias de Alcaldía, no autorizarán el traslado de muebles a los nuevos locales.

## CAPÍTULO XIX

### OBLIGACIONES POSTERIORES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 245. Al igual que se exige para los patios interiores y patinejos en el art. 168, será obligación de los dueños, conservar, limpiar, pintar, revocar o estucar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, y las entradas y escaleras, siempre que sea necesario o cuando, por causa de ornato público, se lo ordenara la Autoridad municipal. En caso de resistencia, se practicará la conservación, limpia, pintura, revoque o estuco de los patios y patinejos, así como de los demás elementos de la construcción antes consignados, por los operarios del Ayuntamiento, a costa del propietario.

Art. 246. Habrán de tener limpias, en la forma indicada en el art. 159, y en buen estado, las chimeneas, así como los depósitos y conductos de agua, y demás instalaciones complementarias del inmueble.

Art. 247. Tendrán la consideración de propietarios, por las fincas que construyan, ocupen o administren, los siguientes:

1.º Los administradores, apoderados o encargados de los propietarios forasteros, sin perjuicio de los casos siguientes, ya sea que por cuenta de éstos se hallen al frente de algún establecimiento agrícola, industrial o mercantil abierto en la ciudad, o ya se limiten a la cobranza o recaudación de rentas.

2.º Los colonos, arrendatarios o aparceros de fincas rústicas, residan o no en la ciudad los propietarios o administradores.

3.º Los inquilinos de fincas urbanas, cuando estuvieren arrendadas a una sola persona, y su dueño, administrador, apoderado, o encargado, no residiere en la ciudad.

## CAPÍTULO XX

### EDIFICIOS RUINOSOS, Y DERRIBOS

Art. 248. Cualquier vecino, puede denunciar los edificios que amenacen ruina. Tienen obligación de hacerlo todos los arquitectos municipales, sus auxiliares, y los componentes de la Guardia Urbana.

Art. 249. Llegada a conocimiento del Servicio de Edificación Particular tal denuncia, citará al dueño o administrador para un plazo próximo, en el que se practicará el reconocimiento de la finca.

En caso de ignorar el domicilio de los indicados señores, se entregará la papeleta de citación al portero, a un inquilino, o a un vecino, haciéndose firmar el recibí en el duplicado que se unirá al expediente. En caso de no quererlo recibir o firmar, se hará constar así en el duplicado.

Del resultado de la inspección, se levantará un acta duplicada, en la que conste el estado de la finca, y, además, las obras que precisa realizar y el plazo de la ejecución. Estará firmada por los asistentes al reconocimiento, expresándose el motivo de las abstenciones, si las hubiere.

Art. 250. La Autoridad municipal ordenará el apuntamiento del edificio que deba derribarse, o repararse, siempre que lo juzgase oportuno. En casos de ur-



gencia, podrá ordenarlo directamente el Servicio de Edificación Particular.

Art. 251. En otro caso, no podrá apuntalarse edificio alguno, sin permiso de la Autoridad municipal, efectuándose siempre bajo dirección facultativa, y con el control del Servicio de Edificación Particular.

Art. 252. De los derribos, se dará previo conocimiento a dicha Autoridad, la que marcará la cerca de precaución, cuando haya lugar a formarla.

Art. 253. Antes de procederse al derribo de un edificio, especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos.

Este gasto, correrá por cuenta del propietario de la casa que se haya de derribar.

Para dicha colocación, se pondrá de acuerdo el facultativo elegido por el propietario que quiera verificar el derribo, con los que nombren sus vecinos, y, en caso de discordia, los interesados nombrarán un tercero.

Si el propietario, o propietarios, no hicieran el nombramiento de perito que corresponda, después del plazo que el Ayuntamiento les hubiese concedido, dada cuenta del caso al mismo, hará sus veces un arquitecto municipal, designado por el jefe del Servicio de Edificación Particular.

Art. 254. Todo derribo, se verificará precisamente en las primeras horas de la mañana, es decir, hasta las ocho en verano y hasta las nueve en invierno, exceptuando el de la parte interior del edificio, que podrá practicarse a todas horas, mientras no se trate de paredes que den a patios comunes.

Sin embargo, se permitirá el derribo de fachadas y patios comunes durante las horas ordinarias, si existiese una cerca de precaución que las cubriera completamente.

Art. 255. Los escombros, no se arrojarán a la calle desde lo alto, sino que, al efecto, se hará uso de aparatos de descensión que no produzcan polvo, y sin perjuicio de emplear tableros de precaución para el derribo de las paredes exteriores.

Art. 256. Los constructores de la obra, y, subsidiariamente, los propietarios, son responsables del daño.

Art. 257. Son aplicables al presente, las disposiciones que preceden.

Art. 257. Son aplicables al presente, las disposiciones del cap. XVII, en cuanto sea pertinente.

#### ACUERDOS MUNICIPALES QUE SE CITAN EN EL CAPITULO XII, SECCION 2.ª ZONAS DE EDIFICACION

ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DE 28 DE SEPTIEMBRE  
DE 1925

Ordenanzas especiales para la edificación privada en las zonas laterales de la prolongación de la avenida del Generalísimo Franco.

Art. 1.º Hallándose sujetas las zonas laterales de la avenida del Generalísimo Franco a los preceptos de alturas limitadas de las vigentes Ordenanzas municipales, en lo que se refiere al trozo de avenida comprendido entre la calle de Urgel y el Palacio Real de Pedralbes, se cumplirán en todo dichos preceptos, en

cuanto no contravengan las disposiciones de esta Ordenanza especial.

Art. 2.º En los solares de fachada sobre la avenida del Generalísimo Franco, en su trozo de anchura de 75 m., se tendrá en cuenta la necesidad de no privar del sol al paseo, y por ello, y por razones de proporción y buen aspecto de la avenida, no se tolerará a las edificaciones particulares más allá de 15 m. de altura, medida en el eje del solar, a partir de la rasante oficial de la acera.

Art. 3.º Por las razones de proporción y aspecto de la avenida indicadas en el artículo anterior, se fija en 20 m. el mínimo de la fachada de los solares de la avenida del Generalísimo Franco, en el trayecto que media entre la calle de Urgel y el Palacio Real de Pedralbes, respetando, no obstante, los solares de fachada inferior cuando sus dueños acrediten, mediante documento público, haberlos adquirido con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, permitiéndose en todos los casos edificar un 70 por 100 de la anchura del solar, y dejando el 30 por 100 restante para espacio libre o jardín, repartido a ambos lados medianiles del solar.

Art. 4.º Las fachadas de las construcciones privadas que se edifiquen sobre la avenida del Generalísimo Franco deberán retroceder 5 m. lineales, como mínimo, de la línea oficial, que deberán ser destinados a jardín.

Art. 5.º Los solares de las zonas laterales de la avenida, comprendidos dentro de los límites marcados en el plano aprobado, y que no se halla su fachada sobre dicha avenida, no se podrán edificar a mayor altura que la de 15 m. que se fija en el art. 2.º, como máximo; ello sin perjuicio de atenerse a los preceptos de las Ordenanzas generales, a que se refiere el art. 1.º, en casos en que de estos últimos resulte una altura menor de 15 m.

Art. 6.º En todos los solares a que se refiere el artículo anterior, toda fachada principal, lateral y de fondo, deberá distar, al menos, 5 m. del linde del solar que le corresponda, medidos en el punto donde esta distancia sea menor.

ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DE 16 DE ENERO DE 1926

Para la edificación privada en la zona de Vallcarca.

Art. 1.º Se considerará la barriada de Vallcarca, para los efectos de la edificación, dividida en dos zonas:

Primera zona, de edificación aislada, y segunda zona mixta, de edificios aislados o bien casas contiguas.

Art. 2.º La primera zona de edificios aislados tendrá los siguientes límites:

Art. 3.º La segunda zona mixta estará limitada por las siguientes líneas:

Art. 4.º En la primera zona deberán construirse los edificios completamente aislados, distando de las paredes medianeras una cantidad mínima de 2 m., y de las líneas de fachada, un mínimo de 4 m.

Art. 5.º Las edificaciones de la primera zona estarán compuestas, para los efectos de la altura, de planta baja, un piso y un altillo o desván habitable.

Las de la segunda zona, si se trata de casas aisladas, podrán tener la misma altura de la de la primera zona, y si son casas contiguas, sólo se podrán edificar en planta baja, un piso y desván no habitable.



En todos los casos podrán construirse sótanos.  
Los semisótanos se considerarán como plantas bajas.

ACUERDO MUNICIPAL DE 21 DE JUNIO DE 1930

Aprueba el plano de urbanización de la zona Especial de Pedralbes, en el que constan también otros proyectos de urbanización aprobados anteriormente.

ACUERDO MUNICIPAL DE 22 DE JUNIO DE 1932

Aprueba el plano indicativo de las zonas inmediatas a la calle de Balma, desde la Gran Vía de Ronda al paseo de San Gervasio, en las cuales se modifican las Ordenanzas sobre alturas permitidas de edificación.

ACUERDO MUNICIPAL DE 6 DE JULIO DE 1932

Aprueba el plano de alturas y profundidades edificables de la zona especial del Turó Park.

ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DE 22 DE FEBRERO DE 1941

Que se declare que la zona comprendida en el perímetro formado por las calles siguientes : ..... se con-

sidere de «Casas aisladas», siendo, por tanto, de aplicación a la edificación en la misma las prevenciones del art. 121 (hoy 120) de las Ordenanzas municipales, en relación con las de los arts. 120 y 123 (hoy 119 y 128) de las mismas, a cuyas prevenciones han de servir de complemento los extremos siguientes : a) Se entenderán modificadas por el presente acuerdo las reglas que hasta ahora afectaban a las distintas partes de la zona de chalets que se establece. Sin embargo, los solares comprendidos en la zona anterior que actualmente tengan construcciones definitivas que ocupen toda su anchura, quedan exentos de la obligación de guardar las distancias fijadas en el mismo, pero se sujetarán, en sus futuras construcciones, a las alturas fijadas en el art. 121 (hoy 120) de las vigentes Ordenanzas. b) La distancia promedia de 3 m. que debe guardarse entre las construcciones y las medianeras regirá también para aquéllas y las alineaciones oficiales. c) Los edificios que se construyan no deben presentar ninguna de sus paredes exteriores sin componer como fachada. d) La zona señalada quedará limitada estrictamente por los ejes de las vías que se señalan, no comprendiendo las alineaciones ni las fajas fronterizas a la expresada zona.